



Stadt Recklinghausen

Begründung gem § 9 Abs. 8 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 248 - Teilplan 1 -

- Westseite Buddestraße -



Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Beschreibung des Gebietes
2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen
 - 2.1 Verhältnis zur Landesplanung
 - 2.2 Rahmenplanung Hauptbahnhof- Blumenthal
 - 2.3 Flächennutzungsplan (Stand 17.10.2002) und Änderungsverfahren Nr. 2.57 - Westseite Buddestraße -
3. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes
4. Planverfahren
5. Planinhalte und Festsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise
 - 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.5 Verkehrserschließung
 - 5.6 Ver- und Entsorgung (Flächen und Anlagen)
 - 5.7 Umweltverträglichkeit, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
6. Umweltbelange
7. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1, 2 und 3 BauGB
 - 7.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen
 - 7.2 Schachtschutzbereiche aus Gründen möglicher Ausgasungen
 - 7.3 Schachtschutzbereiche aus Gründen der Standsicherheit
 - 7.4 Bodenkontaminationen
 - 7.5 Bodendenkmalschutz
8. Nachrichtliche Übernahmen
9. Hinweise
 - 9.1 Kampfmittelbeseitigung
 - 9.2 Bodenkontaminationen
 - 9.3 Satzungen
10. Textlicher Teil
11. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 11.1 Bodenordnung
 - 11.2 Entschädigungen
12. Kosten und Finanzierung
 - 12.1 Entwässerung
 - 12.2 Straßenbau
 - 12.3 Ersatzaufforstung
13. Flächenbilanz

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 248 Teilplan 1 - Westseite Buddestraße - liegt nordöstlich des Hauptbahnhofes Recklinghausen zwischen der Bahnlinie Wanne-Eickel- Münster, der Straße Ölpfad, der Buddestraße und dem Ossenbergweg. Der räumliche Geltungsbereich ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung durch eine schwarze Linie gekennzeichnet.

Der **Teilplan 1** umfasst die Flächen der ehemaligen Schachthanlage General Blumenthal 3/4, die nördlich angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke bis zur Straße Ölpfad sowie die Verkehrsflächen Ossenbergweg (teilweise), Buddestraße und Ölpfad (teilweise), der

Teilplan 2 neben Privatgrundstücken überwiegend Flächen der Deutschen Bahn AG. Das Planverfahren für den Teilplan 2 kann erst nach Entwidmung der betreffenden Bahnflächen durch das Eisenbahnbundesamt (EBA) durchgeführt werden.

1.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet wurde bis zum Jahre 2000 im wesentlichen durch die Schachthanlage General Blumenthal 3/4 geprägt. Nach Beendigung der bergbaulichen Aktivitäten wurde das Abschlussbetriebsplanverfahren nach § 53 Bundesberggesetz (BBergG) eingeleitet, die Genehmigung des Abschlussbetriebsplanes wurde durch das zuständige Bergamt am 27.06.2003 erteilt. Der überwiegende Teil der baulichen Anlagen wurde inzwischen abgebrochen. Darüber hinaus bestimmen weitere gewerbliche Nutzungen den Charakter des Plangebietes.

Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden und Osten durch Wohnbebauung geprägt. Es handelt sich hierbei um den Siedlungsbereich Lange Wanne mit Geschosswohnungsbau (4- geschossig) im unmittelbaren Grenzbereich zum Plangebiet sowie zwei- bis achtgeschossige Bebauung an der Buddestraße und der Gleiwitzer Straße. Nördlich der Gleiwitzer Straße schließt sich die öffentliche Grünanlage Hinsberg an. Die westliche Planbereichsgrenze wird im wesentlichen von der Bahnlinie Wanne- Eickel/ Münster bestimmt.

2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen

2.1 Verhältnis zur Landesplanung

Bei der Aufstellung des seit dem 29.09.1980 wirksamen Flächennutzungsplanes wurden die aus den übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen abgeleiteten Ansprüche eingebracht und mit den kommunalen Planungszielen abgestimmt.

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) "Nördliches Ruhrgebiet" ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich mit mittlerer Siedlungsdichte sowie als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 2.57 - Westseite Buddestraße - entsprechen in Bezug auf die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule/ Bildungseinrichtung und Sporthalle diesen landesplanerischen Zielen nicht, stehen aber im Einklang mit den Darstellungen des Entwurfes zum Gebietsentwicklungsplan -Teilabschnitt Emscher-Lippe -. Mit Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Bez. Reg. Münster ist die Übereinstimmung der Bebauungsplanfestsetzungen mit den Zielen der Landesplanung gegeben (siehe hierzu Ziff. 2.3 der Begründung).

2.2 Rahmenplanung Hauptbahnhof- Blumenthal

Die Flächen der ehemaligen Schachthanlage General Blumenthal 3/4 sollen zukünftig für die Errichtung eines Schulgebäudekomplexes mit zwei schulorganisatorisch eigenständigen Berufskollegs sowie einer Sporthalle genutzt werden. Zur Untersuchung der Auswirkungen dieses Schulbauprojektes auf das Umfeld in Verbindung mit einer Leitbildentwicklung für den umgebenden Raum wurde im Oktober 2001 eine Rahmenplanung in Auftrag gegeben. Darüber hinaus war die Integration der Osttangente als wichtige Verkehrsverbindung ein wesentlicher Baustein der Rahmenplanung. Mit Beschluss des Rates vom 01.07.2002 wurden die Ergebnisse der Rahmenplanung als Handlungsrahmen für die Bauleitplanung beschlossen und damit der Selbstbindung der Gemeinde unterworfen. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 2.57 - Westseite Buddestraße - sind diese Ergebnisse im Grundsatz berücksichtigt worden und haben damit auch ihren Niederschlag in den Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden.

2.3 Flächennutzungsplan (Stand 10.10.2002) und Änderungsverfahren Nr. 2.57 - Westseite Buddestraße-

Der Flächennutzungsplan stellte für den überwiegenden Teil der Flächen des Planbereiches gewerbliche Baufläche mit der Zweckbestimmung Bergwerk in Betrieb und Fernheizwerk dar, angrenzend an die Wohnbereiche Lange Wanne und Buddestraße überlagert mit Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen bzw. abgegrenzt durch Schutz- und Trenngrün. Die Flächen der ehemaligen Deutschen Post waren als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post dargestellt.

Darüber hinaus waren folgende Darstellungen enthalten:

Verkehrsflächen Ossenbergweg, Buddestraße, Ölpfad als Hauptverkehrsstraße (Basisstraßennetz)

Außerhalb des Bebauungsplanbereiches sind die Flächen der Deutschen Bahn AG als planfestgestellte Bahnflächen gem. § 5 Abs. 6 BauGB in die Darstellungen nachrichtlich übernommen, gleiches gilt für eine in West- Ostrichtung verlaufende Richtfunkverbindung.

Da der Inhalt des Bebauungsplanes den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes nicht entsprach, wurde dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend auf der Basis der Ergebnisse der Rahmenplanung das Änderungsverfahren Nr. 2.57 - Westseite Buddestraße - durchgeführt. Für die Flächen der ehemaligen Schachthanlage General Blumenthal erfolgte eine Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule/ Bildungseinrichtung und Sporthalle. Auf Grund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Baumarkt, Bäckerei, Raiffeisen Em-scher-Lippe etc.) wurde für die nördlich angrenzenden Flächen bis zur Straße Ölpfad die Darstellung als gewerbliche Baufläche beibehalten. Die ehemalige Gemeinbedarfsfläche – Post – ist im Hinblick auf die nicht mehr gemeinbedarfstypische Nutzung in die Darstellungen als gewerbliche Baufläche einbezogen worden. Die Flächennutzungsplan- Änderung wurde durch Beschluss des Rates vom 26.05.2003 festgestellt und mit Verfügung vom 19.09.2003 durch die Bez.- Regierung Münster genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 25 vom 10.10.2003 wurde die Flächennutzungsplan- Änderung wirksam.

3. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Die Schließung der Schachthanlage General Blumenthal 3/4 und die Ankündigung der Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH (DBImm), dass mittelfristig auf der Ostseite der Bahnstrecke Wanne-Eickel/Münster Flächen für den Eisenbahnbetrieb nicht mehr

benötigt werden, erforderten zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung neben einer Änderung des seit 1980 wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Recklinghausen auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Insbesondere die Lage dieser Flächen im Einzugsbereich des Siedlungsschwerpunktes Recklinghausen Hauptbahnhof und die unmittelbare Nachbarschaft zu den Siedlungsräumen Kuniberg im Osten und Lange Wanne im Norden unterstreichen die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung.

Grundlage für die geplanten Darstellungen und Festsetzungen bilden die Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung vom Mai 2002 und der entsprechende Beschluss des Rates vom 01.07.2002 hier zu.

Wesentliche Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 248 - Westseite Buddestraße - sind die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Berufsschul- Kollegenzentrums mit angegliederter Sporthalle auf dem ehemaligen Zechenstandort General Blumenthal 3/4 sowie die planungsrechtliche Sicherung vorhandener gewerblicher Nutzungen unter Berücksichtigung von Immissionsschutz Gesichtspunkten im Hinblick auf unmittelbar angrenzende Wohnbereiche.

4. Planverfahren

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 248 - Westseite Buddestraße - hat der Rat der Stadt Recklinghausen in seiner Sitzung am 25.09.2000 gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 03.11.2000 im Amtsblatt Nr. 33 für die Stadt Recklinghausen.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden, wenn diese bereits auf einer anderen planerischen Grundlage erfolgt ist. Grundlage für die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 248 bilden zum einen die Ergebnisse der Rahmenplanung vom Mai 2002 und die Darstellungen der Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 2.57 - Westseite Buddestraße -. Sowohl die Ergebnisse der Rahmenplanung als auch der Entwurf der Flächennutzungsplan - Änderung wurden den Bürgerinnen und Bürgern in einer Einwohnerversammlung am 10.12.2002 vorgestellt. Auf eine erneute Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB konnte daher verzichtet werden. Mit Schreiben vom 08.07.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt. Auf der Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 10.11.2003 haben die Planunterlagen in der Zeit vom 25.11.2003 bis 29.12.2003 einschließlich im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

5. Planinhalte und Festsetzungen

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

5.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf dem Gelände der Schachthanlage General Blumenthal 3/4 sollen nach der Entlassung aus der Bergaufsicht und dem Abbruch der baulichen und sonstigen Anlagen ein Berufsschul- Kollegenzentrum und eine Sporthalle errichtet werden. Zum einen bietet sich der Standort aufgrund seiner räumlichen Nähe zur Innenstadt Recklinghausens und zum ÖPNV- Haltepunkt Recklinghausen Hauptbahnhof an, zum anderen können mögliche Immissionskonflikte zwischen gewerblichen Folgenutzungen auf dem ehemaligen Zechengelände und den angrenzenden Wohngebieten weitgehend ausgeschlossen werden. Die Standortwahl wurde im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer

(siehe hierzu auch Ausführungen unter Ziff. 7.1 der Begründung) getroffen, der Erwerb der Flächen erfolgt freihändig.

Im Bebauungsplan werden daher die Flächen zwischen der Bahnlinie Wanne- Eickel/ Münster und der Buddestraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule und Anlagen für sportliche Zwecke - festgesetzt.

Da die Sporthalle der Allgemeinheit dienen und nicht privatwirtschaftlich betrieben werden soll, kann die Festsetzung „Anlagen für sportliche Zwecke“ in die Gemeinbedarfsnutzung einbezogen werden.

5.1.2 Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB/ § 8 BauNVO)

Der unmittelbar südlich an die Straße Ölpfad und westlich an die Buddestraße angrenzende Bereich ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Neben dem Baumarkt handelt es sich hierbei um eine Bäckerei, den Zufahrtsbereich der Raiffeisen Emscher- Lippe und Garagen- und Stellplatzanlagen der ehemaligen Deutschen Bundespost (heute Deutsche Telekom). Unter Berücksichtigung der unter Ziff. 3 dieser Begründung dargelegten städtebaulichen Ziele werden die bereits gewerblich genutzten Flächen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist im Bebauungsplan mit „GE 1“ gekennzeichnet. Da Immissionskonflikte mit der unmittelbar nördlich der Straße Ölpfad und östlich der Buddestraße angrenzenden Wohnnutzung sowie den Wohnhäusern Ölpfad 2 und 4 z. Zt. nicht bestehen, schädliche Umwelteinwirkungen aber für die Zukunft ausgeschlossen werden sollen, wird das Gewerbegebiet parallel zur Straße Ölpfad und zur Buddestraße in einer Tiefe von ca. 60 bis 100m gem. § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO so gegliedert, dass hier nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die i. S. von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit diesen Festsetzungen werden zum einen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert, zum anderen werden den bestehenden Betrieben weiterhin Entwicklungsspielräume eingeräumt.

Für die übrigen Flächen bis zur Bahnlinie Wanne-Eickel/ Münster im Westen und der geplanten Gemeinbedarfsfläche im Süden, im Bebauungsplan mit „GE 2“ gekennzeichnet, wird unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzungen ebenfalls Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Ausgehend von den schutzwürdigen Wohnnutzungen östlich der Buddestraße und nördlich der Straße Ölpfad sind in dem Gewerbegebiet aber Nutzungseinschränkungen erforderlich. Unter Anwendung der mit Rd. Erl. vom 02.04.1998 (SMBL.NW.283) veröffentlichten Abstandsliste werden daher in dem mit „GE 2“ gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 191) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten ausgeschlossen.

Mit Ausnahme der bestandsgeschützten Siloanlagen (Getreide) der Raiffeisen Emscher- Lippe, die einen Abstand zur Wohnbebauung an der Buddestraße von ca. 80m und der Straße Ölpfad von ca. 130m aufweisen, sind die vorhandenen Nutzungen mit der Abstandsklasse VII kompatibel. Für die Siloanlagen ist nach dem Abstandserlass NRW 1998 ein Abstand von 200m (Abstandsklasse VI) erforderlich. Aufgrund der Tatsache, dass sowohl die Wohnbebauung als auch die Siloanlagen bereits vorhanden sind - die Wohnbebauung ist insofern bereits einer gewissen Vorbelastung ausgesetzt -, wird zur planungsrechtlichen Sicherung der Anlagen und zur Darstellung von Entwicklungsspielräumen von der Möglichkeit einer Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht. In dem mit „GE 2“ gekennzeichneten Gewerbegebiet können nach § 31 Abs. 1 BauGB auch Anlagen der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 154 bis 191) zugelassen werden, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden können.

Der nördliche Teil des Planbereiches wird in erheblichem Maße durch den vorhandenen Baumarkt einschließlich Gartencenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 4500 qm (großflächiger Einzelhandel) und die Raiffeisen Emscher- Lippe (u. a. mit spezifischem Einzelhandel) geprägt. Durch die v. g. Nutzungen stellen die übrigen Flächen innerhalb der mit „GE 1“ und „GE 2“ gekennzeichneten Gewerbegebiete potenzielle Standorte für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe dar. Um negative Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Recklinghäuser Innenstadt und benachbarte Nahversorgungsstrukturen an der Dortmunder Straße und dem Oerweg durch ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Planbereiches zu vermeiden, werden gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen. Die Ergebnisse des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Recklinghausen vom Juli 1998, u. a. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächenerweiterungen an sonstigen nichtintegrierten Standorten auszuschließen, werden damit umgesetzt.

Eine Ausnahme vom Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen soll für die 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, eingeräumt werden. Mit dieser Ausnahmeregelung wird zum einen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben der v. g. Branchen ein Entwicklungsspielraum eingeräumt, zum anderen wird den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen produzierenden Handwerks- und Gewerbebetrieben der Verkauf eigener Produkte sowie von Produkten, die im Zusammenhang mit der handwerklichen oder produzierenden gewerblichen Tätigkeit stehen, ermöglicht.

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO wurde bereits im Rahmen der Baugenehmigung für den Baumarkt eine Sortimentsbeschränkung (Warensortiment für Bau- und Heimwerkermärkte und Gartencenter) vorgenommen und durch Eintragung einer Baulast gesichert. Da eine detaillierte Sortimentsregelung (vgl. u. a. sog. Kölner Liste) im Bebauungsplan nicht Gegenstand des Bodenrechts sein kann und im einzelnen städtebaulich kaum begründbar ist, fehlt es damit auch an der Erforderlichkeit für eine derartige Festsetzung i. S. von § 1 Abs. 3 BauGB.

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

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

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO in Gewerbegebieten beträgt 0,8. Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes innerhalb der mit „GE 1“ und „GE 2“ gekennzeichneten Gewerbegebiete und der Erfordernisse der gewerblichen Wirtschaft i. S. des § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird eine größtmögliche Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl für die Gemeinbedarfsfläche - Schule und Anlagen für sportliche Zwecke - erfolgt nutzungsorientiert. Schulische Einrichtungen bedingen neben baulichen Anlagen auch entsprechende Freiräume. Dem soll durch Festsetzung einer GRZ von 0,6 Rechnung getragen werden. Neben dem Bau der Schulgebäude selbst ist unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO auch für die Errichtung von Stellplatzanlagen i. S. von § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO noch ausreichend Spielraum vorhanden.

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

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

Aufgrund der Tatsache, dass der Geschossflächenzahl als entscheidendes Kriterium für die städtebauliche Dichte erhöhte Bedeutung zukommt, wird unter Berücksichtigung der geplanten Schul- und Sportnutzung auch für die Gemeinbedarfsfläche eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird auch gewährleistet, dass ein entsprechender Freiraumanteil, der für die schulische Nutzung erforderlich ist, erhalten bleibt.

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

Für die im Planbereich festgesetzten Baugebiete bzw. Bauflächen wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet und eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Mit der Begrenzung der Baukörper auf eine bestimmte Höhe soll erreicht werden, dass sich die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mögliche Neubebauung den angrenzenden baulichen Strukturen anpasst bzw. unterordnet und dadurch eine Beeinträchtigung des vorhandenen Ortsbildes sowie der an den Planbereich angrenzenden Wohnbebauung durch unmaßstäbliche Baukörper verhindert wird.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Gründe wird die Höhe der baulichen Anlagen in den mit „GE 1“ und „GE 2“ gekennzeichneten Gewerbegebieten auf maximal 14,0 m, bezogen auf den Kanaldeckel im Einmündungsbereich Schneewittchenring/Ölpfad (KD“ A“ als unterer Bezugspunkt), festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche - Schule und Anlagen für sportliche Zwecke – wird auf max. 9,0 m festgesetzt, wobei hier als unterer Bezugspunkt der Kanaldeckel “B“ im Einmündungsbereich Stettiner Straße/ Buddestraße anzunehmen ist. Aufgrund der Höhendifferenz zwischen der Buddestraße und der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche von ca. 8,0 m können somit bei Einhaltung des vorhandenen Geländeniveaus Gebäude mit einer max. Höhe von 17,0 m errichtet werden.

Nach § 16 Abs. 6 BauNVO besteht die Möglichkeit, nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorzusehen. Für untergeordnete Gebäudeteile, fernmeldetechnische Nebenanlagen, technische Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzung wie, Schornsteine, Aufzugsschächte, Technikzentralen etc. soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, um u. a. der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall einen entsprechenden Ermessensspielraum einzuräumen. Denn regelmäßig ergibt sich aus der Funktion der vorgenannten Gebäudeteile und Anlagen das Erfordernis einer Überschreitung der zulässigen maximalen Höhe des Hauptbaukörpers. Unter Würdigung der Höhe vorhandener baulicher Anlagen und der damit verbundenen planerischen Absicht, nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Nachbarschaft des Planbereiches wohnenden Menschen durch die Errichtung neuer baulicher Anlagen auf ein zumutbares Maß zu beschränken, wird die zulässige Überschreitung auf maximal 5,0 m begrenzt.

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

Aufgrund der vorhandenen und sehr unterschiedlichen baulichen Strukturen im Bereich der mit „GE 1“ und „GE 2“ gekennzeichneten Gewerbegebiete - es trifft sowohl offene als auch geschlossene Bauweise zu – und dem Umstand, dass sich eine abweichende Bauweise i. S. des § 22 Abs. 4 BauNVO nicht eindeutig festsetzen lässt bzw. für die

Gemeinbedarfsfläche auch nicht grundsätzlich erforderlich ist, wird im gesamten Planbereich auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

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

Sowohl für die Gemeinbedarfsfläche - Schule und Anlagen für sportliche Zwecke - als auch für die mit „GE 1“ und „GE 2“ gekennzeichneten Gewerbegebiete wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich im Bereich der Gewerbegebiete mit Ausnahme von baulichen Anlagen i. S. von § 12 BauNVO und untergeordneten Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO überwiegend am vorhandenen baulichen Bestand, lässt aber auch noch einen weitgehenden Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zu.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche erfolgt die Festsetzung weniger bestandsorientiert, da die Gebäude der ehemaligen Schachthanlage General Blumenthal 3/4 zum überwiegenden Teil abgebrochen werden. Maßgeblich für die Festsetzungen ist vielmehr, unter Berücksichtigung von Restriktionen (u. a. Schachtschutzbereiche der Schächte 3 und 4) eine flexible Anordnung der geplanten Schul- und Sportbauten zu ermöglichen.

5.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über vorhandenen Straßen Ossenbergweg, Buddestraße und Ölpfad erschlossen. Diese Straßenzüge sind dem Basisstraßennetz zugeordnet. Die v. g. Straßen werden, soweit sie innerhalb des Planbereiches liegen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzt. Mit Ausnahme des Ossenbergweges, der in Verlängerung der Breslauer Straße einen Querschnitt von ca. 12,0 m aufweist, lassen die Festsetzungen für die Buddestraße (ca. 15,0 m) und den Ölpfad (ca. 20,0 m) einen Straßenausbau zu, der nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen (EAE 85/95) für eine Hauptsammelstraße erforderlich ist. Die festgesetzte Verkehrsfläche für den Ossenbergweg von ca. 12,0 m lässt zumindest einen Ausbau als Sammelstraße zu, sodass die äußere Erschließung des Plangebietes im planungsrechtlichen Sinne gewährleistet werden kann. Falls erforderlich wäre für den Ossenbergweg auch eine Erweiterung der Verkehrsfläche unter Inanspruchnahme von angrenzenden Grün- bzw. Gemeinbedarfsflächen möglich. Der aktuelle Planungsstand lässt bisher nur die Notwendigkeit erkennen, westlich des Ossenbergweges einen zusätzlichen Gehweg zu errichten, um die fußläufige Anbindung des Berufsschul- Kollegenzentrums an den Hauptbahnhof Recklinghausen mit zentralem Omnibusbahnhof zu optimieren. Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen ist die Planung und Festsetzung von inneren Erschließungsanlagen entbehrlich. Alle Grundstücke innerhalb des Planbereiches grenzen unmittelbar an die vorhandenen Verkehrsflächen an bzw. können über Privatrechtliche Regelungen angeschlossen werden.

Die Gemeinbedarfsfläche - Schule und Anlagen für sportliche Zwecke - soll zunächst über eine vorhandene Zufahrt an der Buddestraße erschlossen werden. Nach Fertigstellung der geplanten Osttangente soll die Haupteerschließung ausschließlich über die Osttangente erfolgen.

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Münsterlandstraße“ der Buslinie 214 und die Haltestellen „Buddestraße“, „Gleiwitzer Straße“ und „Schneewittchenring“ der Buslinie 231, die beide im 30- Minutentakt verkehren, mit dem Hauptbahnhof und zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) Recklinghausen verbunden. Die Erreichbarkeit des geplanten Berufsschul- Kollegenzentrums und der gewerblichen Betriebe durch den öffentlichen Personennahverkehr ist damit zwar grundsätzlich gewährleistet, die Beförderungskapazitäten

zu Unterrichtsbeginn bzw. -ende auf der Basis der aktuellen Schülerzahlen (vormittags ca. 2300) und möglicher Erweiterungen auf ca. 2800 Schülerinnen und Schüler aber nicht ausreichend. Darüber hinaus ist die Lage der vorhandenen Haltepunkte unter Berücksichtigung des zukünftigen fußläufigen Anschlusses des Schulgeländes nicht optimal. Es ist daher vorgesehen, mit dem zuständigen Nahverkehrsunternehmen durch Abstimmung der Fahrpläne für die Linien 214 und 231 sowie Einrichtung einer weiteren Haltestelle die ÖPNV-Anbindung des Planbereiches zu optimieren.

Ein weiterer Baustein zur besseren Anbindung des Planbereiches an den Hauptbahnhof Recklinghausen und den zentralen Omnibusbahnhof stellt neben dem geplanten Ausbau eines zusätzlichen Gehweges westlich des Ossenberglweges der Bau eines Durchstiches in Verlängerung des vorhandenen Bahnsteigzuganges dar. Die Lage des Tunneldurchstiches ist zwar in die Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 152 - Bahnhofsvorplatz/Wickingplatz unverbindlich übernommen worden, die Umsetzung der Planung bedingt jedoch zunächst die Durchführung einer Entbehrlichkeitsprüfung für vorhandene Gleisanlagen und ein Planfeststellungsverfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG). Unabhängig von der Realisierung des Tunneldurchstiches – die Maßnahme hängt von der Bereitstellung entsprechender, bereits zugesagter Fördermittel durch das Land NRW ab – wird aber die Schaffung einer attraktiveren Fußwegeverbindung bereits zu einer Verbesserung der Situation beitragen.

5.5.2 Ruhender Verkehr

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

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

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, elektrischer Energie sowie Fernwärme kann durch die zuständigen Versorgungsträger grundsätzlich sichergestellt werden. Nach Mitteilung des zuständigen Versorgungsträgers für die elektrische Energie ist jedoch der Bau einer 10kV-Ortsnetzstation erforderlich. Da ein möglicher Standort für die Ortsnetzstation noch nicht angegeben werden kann, ist die planungsrechtliche Sicherung einer Fläche nicht möglich. Nach § 14 Abs. 2 BauNVO können jedoch Nebenanlagen, die u. a. der Versorgung eines Baugebietes mit elektrischer Energie dienen, als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die Sicherstellung der Versorgung ist daher nicht in Frage gestellt.

Der westliche Planbereich wurde durch Druckluftleitungen 2 x DN 700/800 der E.ON Fernwärme GmbH tangiert. Diese Leitungen sind inzwischen außer Betrieb bzw. zurückgebaut. Eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. mit Nr. 21 BauGB ist von daher nicht mehr erforderlich.

Leitungstrassen, die das Gelände der ehemaligen Schachanlage General Blumenthal 3/4 tangieren und ausschließlich im Zusammenhang mit der ursprünglichen Nutzung

standen, bleiben unberücksichtigt, da sie zurückgebaut werden.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Planbereiches Versorgungsleitungen, die zum örtlichen bzw. überörtlichen Versorgungsnetz gehören und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan daher städtebaulich gerechtfertigt ist. Es handelt sich hierbei um eine Kabeltrasse, bestehend aus 2 x 35 kV-Kabel, 2 x Steuerkabel und 1 x Fernmeldekabel (Schutzstreifen 3 m) und Fernwärmeleitungen 2 x DN 100 bzw. 200 (Schutzstreifen 2,5 m). Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten eines Versorgungsträgers festgesetzt, wobei das Recht selbst hierdurch nicht begründet wird.

Zusätzlich durchquert in Verlängerung des Schneewittchenringes ein städtischer Mischwasserkanal in Nord- Südrichtung das Plangebiet. Dieser Kanal, ursprünglich zur Entwässerung des Zechengeländes General Blumenthal 3/4 konzipiert, dient heute als Transportsammler für das Plangebiet selbst, das nördlich angrenzende Wohngebiet Lange Wanne sowie benachbarte landwirtschaftliche Nutzflächen. Da der Kanal partiell hydraulisch überlastet ist und dadurch eine Neubebauung des ehemaligen Zechengeländes nicht gesichert werden kann, ist eine Entwässerungsplanung für den Gesamtbereich erarbeitet worden. Grundlage dieser Planung ist der im Jahre 2003 genehmigte Generalentwässerungsplan. Die Planung sieht wie folgt aus:

Zukünftig soll die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser verbleibt in dem Mischwasserkanal, das Oberflächenwasser wird durch einen separaten Kanal dem Vorfluter Hellbach zugeführt. Gleichzeitig sollen die hydraulischen Engpässe in der Kanalisation durch Speicherung und Drosselung der Wassermengen beseitigt werden.

Daher sieht die aktuelle Planung den Bau eines Regenüberlaufbauwerkes, eines Regenrückhaltebeckens als geschlossenes Betonbecken unterhalb der Geländeoberfläche und die Verlegung des Mischwasserkanals vor. Die Verlegung des Mischwasserkanals resultiert aus der geplanten Überbauung des vorhandenen Kanals durch die Gebäude des Berufsschul- Kollegentrums. Die Fläche des Regenrückhaltebeckens innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Die Entwässerung der geplanten Schulgebäude und der Sporthalle wird bereits im Trennsystem erfolgen. Hierbei soll die Regenwassermenge für die Schulgebäude separat gedrosselt und an den neuen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Aufgrund der Bedeutung des Kanals für die Abwasserbeseitigung des Plangebietes und seiner Umgebung wird für die Kanaltrasse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Recklinghausen festgesetzt. Da die Trasse des vorhandenen Mischwasserkanals aufgegeben wird, können die entsprechenden Festsetzungen entfallen.

Für Bau und Betrieb der Abwasserbehandlungsanlagen ist unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein Genehmigungsverfahren gem. § 58 Abs.2 Landeswassergesetz (LWG) erforderlich.

5.7 Umweltverträglichkeit, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.7.1 Umweltverträglichkeit

Gesetzliche Grundlagen

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Verpflichtung besteht.

Gemäss Ziffer 18.8 der Anlage 1 zu § 3 des UVPG ist zur Errichtung eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für das in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 des UVPG durchzuführen.

Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 UVPG

1. Merkmale des Vorhabens

Wesentliche Planungsziele des Bebauungsplanes 248 – Westliche Buddestraße- sind die Errichtung eines Berufsschul-Kollegszentrums mit zugehöriger Sporthalle auf dem ehemaligen Zechenstandort General Blumenthal 3/4 (dieses Vorhaben löst u.a. das Planerfordernis aus) und die planungsrechtliche Sicherung vorhandener gewerblicher Nutzungen unter Berücksichtigung unmittelbar angrenzender Wohnbereiche.

Die südlichen Flächen des Bebauungsplanbereiches werden daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Flächen für den Gemeinbedarf - Schule und Anlagen für sportliche Zwecke - mit der GRZ von 0.6 festgesetzt.

Hieraus ergibt sich die Einstufung des Vorhabens als städtebauliches Vorhaben gemäß Punkt 18.8. der Anlage 1 UVPG und - aufgrund der Überschreitung des unteren Schwellenwertes - als vorprüfungspflichtig nach den Kriterien der Anlage 2 des UVPG.

1.1 Größe des Vorhabens

Bei einer Gesamtgröße der Fläche für Gemeinbedarf von 73 954 qm und einer GRZ von 0.6 wird eine überbaubare Grundfläche von 44 396 qm erreicht.

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser (Grund- und Oberflächenwässer)

Aufgrund der Nutzungsgeschichte der Flächen ist eine Nutzung des Grundwassers ausgeschlossen (siehe auch Ziff.6.1 der Begründung). Anfallendes Oberflächenwasser wird z. Zt. über die vorhandene Mischwasserkanalisation und den genossenschaftlichen Vorfluter Hellbach abgeführt bzw. versickert auf dem Gelände. Zukünftig soll das Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser dem Vorfluter Hellbach zugeführt werden (siehe auch Ziff. 5.6 der Begründung).

Boden

Auf dem Gelände sind Bodenkontaminationen vorhanden. Ziel der Sanierung im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens ist eine Unterschreitung der Prüfwerte für Wohngebiete, um eine Nutzung der Flächen als Schulstandort zu gewährleisten.

Natur und Landschaft

Von dem geplanten Projekt sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft insofern zu erwarten, als der vorhandene Wald insgesamt dem Projekt weichen muss (siehe hierzu auch Ziff. 5.7.2 der Begründung).

1.3 Abfallerzeugung

Durch Bau und Betrieb der Schule wird kein gefährdender Abfall erzeugt. Hiervon ausgenommen ist die unter gutachterlicher Begleitung durchzuführende Entsorgung kontaminierter Böden im Zusammenhang mit der Sanierung der Fläche.

1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Im Hinblick auf die benachbarten Wohngebiete, insbesondere östlich der Buddestraße, kann es durch den Fahrzeugverkehr bei Unterrichtsbeginn bzw. -ende zu Störungen

und Belästigungen kommen. Auch während der Pausenzeiten sind kurzfristige Geräuschbelästigungen durch den Schulbetrieb nicht auszuschließen.

1.5 Unfallrisiko, insbesondere im Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Durch den Betrieb der Schule werden nach jetzigem Kenntnisstand keine erhöhten Unfallrisiken im Hinblick auf die v. g. Punkte entstehen.

2. Standort des Vorhabens

2.1 Nutzungskriterien

Das als Fläche für Gemeinbedarf überplante Gelände wurde intensiv durch den Betrieb der ehemaligen Schachanlage General Blumenthal 3/4 (Gebäude, Lager- und Stellplatzflächen) sowie zum Teil durch neue Gewerbebetriebe genutzt.

Die Gehölzbestände entlang der Bahnlinie sind nach Einschätzung des zuständigen Forstamtes als Wald im Sinne des Forstgesetzes zu betrachten.

2.2 Qualitätskriterien

Wasser

Es gibt keine Oberflächengewässer auf dem Gelände. Ein mäßig ergiebiges Grundwasservorkommen ist unterhalb einer Tiefe von ca. 5 m in den Schichten des Recklinghäuser Sandmergels anzutreffen. Eine nachteilige Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse ist durch die geplanten bzw. vorhandenen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanbereiches nicht zu befürchten.

Boden

Wegen der starken anthropogenen Überformung durch die bisherige Nutzung weist der Boden nur eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Er kann daher seine natürlichen Funktionen nur sehr eingeschränkt erfüllen.

Natur und Landschaft

Aufgrund des stark anthropogenen Nutzungseinflusses weist die Fläche, abgesehen von den erfassten Biotopen (Waldflächen), eine geringe Schutzwürdigkeit auf.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

	Festsetzung gemäß	Ja	Nein
2.3.1.	§19a Abs. 4 BNatschG (FFH; Vogelschutzgebiete)		X
2.3.2.	§ 13 BNatSchG, soweit nicht von 2.3.1. erfasst (Naturschutzgebiete)		X
2.3.3.	§ 14 BNatSchG (Nationalpark)		X
2.3.4.	§§ 14 a und 15 BNatSchG (Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete)		X
2.3.5.	§ 20 c BNatSchG (Gesetzlich geschützte Biotope)		X
2.3.6.	§ 19 WHG (Wasserschutzgebiet); Heilquellenschutzgebiete nach Landeswasserrecht; § 32 WHG (Überschwemmungsgebiete)		X

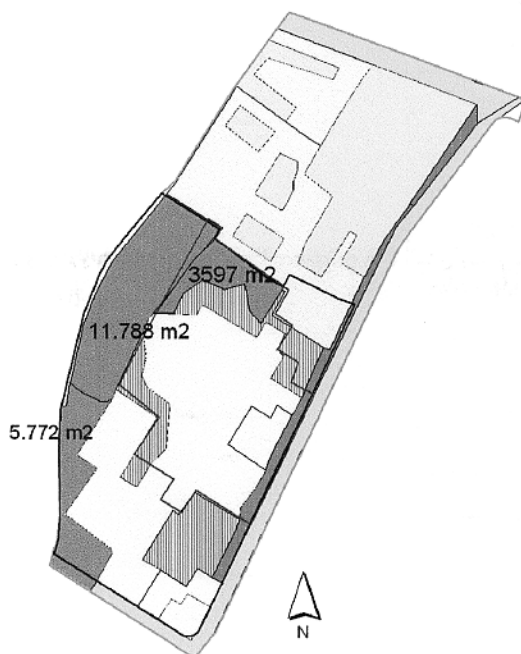
2.3.7.	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereit überschritten sind		X
2.3.8	§2 Abs.2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes (Hohe Bevölkerungsdichte; Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen)		LEP: Ballungskern; Mittelzentrum; FNP: Recklinghausen/Altstadt als Siedlungsschwerpunkt
2.3.9	Archäologisch bedeutende Landschaften; Bodendenkmale gemäß Landesgesetzen		X

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Als Ergebnis der überschlägigen Prüfung auf der Basis der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien und mit Hinweis auf die Ausführungen zu den Ziffern 1 und 2 des Abschnittes 5.7.1 wird die Errichtung des Berufsschul- Kollegenzentrums und der Sporthalle keine erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt haben. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

5.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach einer Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde vom 11.07.2003 entsprechen die in der städtischen Biotoptypenkartierung dargestellten Waldbiotope der forstrechtlichen Walddefinition. Es handelt sich um eine Fläche von insgesamt 2,12 ha aus Birken, Erlen, Eschen und Ahorn im Baumholz- und Stangenholzalder mit einer dichten Strauchschicht aus Holunder, Esche, Brombeere etc. Nach § 1a Abs.3 BauGB ist über den Ausgleich der zu erwartenden Inanspruchnahme des Waldes im Rahmen der Abwägung durch geeignete Festsetzung von Flächen nach § 9 BauGB oder Maßnahmen



zum Ausgleich zu entscheiden, soweit der Ausgleich nicht bereits auf der Grundlage des Forstrechtes vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Da der Waldbestand bereits im Zuge der Abbruch- und Baumaßnahmen abgeholzt werden soll, wurde im Vorfeld der Entscheidung über den Bebauungsplan (Satzungsbeschluss) durch den Kreis Recklinghausen als Projektträger ein Waldumwandlungsantrag bei der zuständigen Forstbehörde gestellt. Der Antrag wurde mit Bescheid vom 25.11.2003 genehmigt. Da es sich bei der o.a. Waldfläche um einen Bestand auf einem belasteten Standort handelt, ist für die Ersatzaufforstung ein 50%iger Altlastenabschlag anzusetzen (gem. Recklinghäuser Methode, Kreis Recklinghausen 1996). Die Fläche der Ersatzaufforstung auf unbelastetem Standort beträgt daher 1,06 ha. Eine Konkretisierung der erforderlichen Ersatzfläche

erfolgt durch den Projektträger in Abstimmung mit der Forstbehörde.

6. Umweltbelange

6.1 Bodenkontaminationen

Allgemeine Problematik, Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auch die Altlasten-Thematik geprüft. Es sind sowohl innerhalb des Teilplanes 1 als auch in unmittelbarer Nachbarschaft des Planbereiches Altlasten(-verdachts)flächen vorhanden:

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 248, Teilplan 1:

- Nr. 4309/50 Altstandort ehemalige Kokerei General Blumenthal 3/4
- Nr. 4309/2010 Altstandort ehemalige Zeche General Blumenthal 3/4
- Nr. 4309/2011 Altablagerung General Blumenthal 3/4 südlich Ölpfad
- Nr. 4309/2015 Altstandort ehemalige Betriebstankstelle der Telekom auf der Altablagerung General Blumenthal 3/4 südlich Ölpfad

Außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 248, Teilplan 1:

- Nr. 4309/19 Altablagerung Oerweg
- Nr. 4309/20 Altablagerung Verfüllung Zechenbahntrasse
- Nr. 4309/2012 Altstandort Ringlokschuppen und Schlosserei (Teilplan 2)
- Nr. 4309/2003 Altstandort Tankanlage
- Nr. 4309/52 Altablagerung Gleiwitzer Straße
- Nr. 4309/157 Altstandort Spedition mit Betriebstankstelle
- Nr. 4309/158 Altstandort ehemalige Bäuerliche Bezugs- und Absatzgenossenschaft mit Betriebstankstelle
- Nr. 4309/159 Altstandort ehemaliges Petroleumlager
- Nr. 4309/160 Altstandort Lagertanks
- Nr. 4309/161 Altstandort ehemalige Molkerei
- Nr. 4309/162 Altablagerung Görresstraße am Güterbahnhof



Altlasten(-verdachts)flächen
inner- und außerhalb des Plan-
bereiches

Zur Erkundung der Bereiche Boden, Bodenluft und Grundwasser wurden innerhalb des Bebauungsplangebietes auf Veranlassung verschiedener Auftraggeber folgende Gutachten erstellt:

- 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, 23.8.1991.
- Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung für das Betriebsgelände der ehemaligen Schachanlage General Blumenthal 3/4 in Recklinghausen im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens, DMT, Essen, 12.12.2001.
- Ehemalige Schachanlage Blumenthal 3 / 4 in Recklinghausen, Geotechnische Voruntersuchung, DMT, Essen, 8.2.2002.
- Ergänzende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung für das Betriebsgelände der ehemaligen Schachanlage General Blumenthal 3/4 in Recklinghausen im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens, DMT, Essen, 18.3.2003.
- 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.

Die Ergebnisse der Gutachten und deren Abwägungserheblichkeit werden nachfolgend dargelegt. Die Gutachten liegen dem Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen vor und können dort nach vorheriger Terminabstimmung während der Dienstzeit eingesehen werden.

Untersuchungsergebnisse

Altlasten(-verdachts)flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes

Das gesamte Plangebiet des Teilplanes 1 ist über die o. a. vier Einzelflächen im Altlastenkataster erfasst. Hierbei ist mit der ehemaligen Kokerei im Nordosten (Nr. 4309/50), der Fläche südlich der Straße Ölpfad (Nr. 4309/2011) einschließlich der ehemaligen Betriebstankstelle der Telekom (Nr. 4309/2015) sowie dem ehemaligen Zechenstandort im Süden (Nr. 4309/2010) eine klare Dreigliederung gegeben. Aus den jeweils voneinander abweichenden Nutzungsgeschichten der einzelnen Flächen ergeben sich unterschiedliche Belastungen des Untergrundes.

Entwicklungsgeschichte des Bebauungsplangebietes – Teilplan 1 -

Morphologisch lag der Bereich des Teilplanes 1 in einem langgestreckten, schmalen Tal zwischen dem Ossenbergr im Osten und dem Romberg im Westen. Das Tal stieg von dem heutigen Bahnhofsvorplatz nach Nordosten in Richtung Oer an und wurde in der Katasterkarte unter dem Flurnamen „Lange Wanne“ geführt. Im Bereich des Bebauungsplanes betrug die auf die ehemalige Geländeoberfläche bezogene maximale Höhendifferenz zwischen dem Niveau der heutigen Buddestraße und der früheren Talsohle ca. 13 m und in der Nord-Süderstreckung zwischen der Straße Ölpfad im Norden und dem Ossenbergrweg im Süden ca. 2,5 m. Das Areal war bis zur Errichtung der Zeche General Blumenthal 3/4 eine von der Wegeverbindung Recklinghausen – Oer (alter Oerweg) durchschnittene Feldflur.

Der Betrieb der Schachtanlage General Blumenthal 3/4 begann 1895 mit dem Abteufen des Schachtes 3. Vor der Weiterentwicklung des Standortes machte es die Hanglage erforderlich, durch umfangreiche Erdbewegungen ein annähernd ebenes Niveau zu schaffen. Als Planungshöhe für das Zechengelände wurde das Niveau der in den Hang des Rombergs eingeschnittenen, 1870 eröffneten Bahntrasse Wanne – Münster angenommen, um die Zechenbahn anschließen zu können. Es erfolgte somit über die gesamte Länge des späteren Zechen- und Kokereigeländes eine terrassenartige Abgrabung in den Hang des Ossenberges, d.h. in die Schichten des Recklinghäuser Sandmergels hinein. Diese Abgrabung führte zu dem bis heute noch vorhandenen, bis zu ca. 8 m hohen Geländesprung zwischen dem Zechengelände und der Buddestraße.

Nach der Baureifmachung für die Belange des Zechen- und Kokereistandes wurde auf dem Plateau auf der östlichen Grundstücksseite, d.h. im baugrundtechnisch tragfähigen Recklinghäuser Sandmergel, in hangparalleler nord-südlicher Ausrichtung der Großteil der Zechen- und Kokereigebäude errichtet. Der Bereich der westlich anschließenden verfüllten Talsohle - im Teilplan 1 zur Bebauung vorgesehene Flächen - diente im Wesentlichen zur Verlegung der Bahngleise und der Errichtung setzungstechnisch unempfindlicherer bzw. kleinerer Baukörper.

Aufgrund der bei den Untersuchungen des Zechen- und Kokereigeländes vorgefundenen Auffüllmaterialien ist davon auszugehen, dass zur Aufschüttung des Tales, also der westlichen Hälfte des Bebauungsplanes -Teilplan 1 -, im Wesentlichen beim Abteufen der Schächte und dem Auffahren der Strecke zum Schwesterbergwerk General Blumenthal 1/2/6 anfallendes Gestein genutzt wurde. Dies war wegen seiner Materialeigenschaften und der kurzen Transportwege für den Zweck ideal geeignet und hätte ansonsten aufwändig anderweitig verbracht werden müssen. Unter dem Bergematerial liegende umgelagerte Böden, Asche, Hausbrand und Ziegelbruch weisen darauf hin, dass das Gelände vordem möglicherweise zur Entsorgung von Abfällen aus der Recklinghäuser Altstadt diente. Die im Bereich des künstlich geschaffenen Plateaus unterhalb der Buddestraße weniger als 1 m mächtige und dann von Ost nach West zunehmende, maximal über 6 m mächtige Aufschüttung spiegelt die Entwicklungsgeschichte des Geländes wieder.

Nr. 4309/50 - Altstandort ehemalige Kokerei General Blumenthal 3/4

Die Gebäude der zwischen 1904 und 1926 betriebenen Kokerei wurden in den 1950-er Jahren abgebrochen. Eine Bodensanierung auf dem Grundstück ist durch den Bergbau nicht erfolgt, d.h. es sind überwiegend schwerflüchtige, kokereitypische Schadstoffe wie polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) vor Ort im Boden verblieben. Dies ist bei der Planung zukünftiger Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen in diesem Bereich zu berücksichtigen.

Mitte der 1990er Jahre wurde der Standort durch die Errichtung von baulichen Anlagen (Baumarkt mit Gartencenter, Bäuerliche Bezugs- und Absatzgenossenschaft) einschließlich der notwendigen Erschließungs- und Stellplatzanlagen versiegelt. Bei der Realisierung dieser Bebauung wurden unter gutachterlicher und behördlicher Überwachung oberflächennahe Kontaminationen entfernt, soweit dies für die Erstellung der Bauvorhaben und deren spätere unbedenkliche Nutzung notwendig war. Dies bedeutet, dass wegen der weiterhin vor Ort vorhandenen Bodenbelastungen auch für zukünftige Bauvorhaben Restriktionen gelten. Insbesondere ist in Abhängigkeit von der Menge des anfallenden, belasteten Bodenaushubs bei der Erstellung von Gebäuden oder Erschließungsanlagen mit erhöhten finanziellen Aufwendungen für dessen Entsorgung auszugehen. Insofern ist der Belastungssituation vor Eingriffen in den Boden durch eine rechtzeitige Abstimmung geplanter Vorhaben und nutzungsbezogener weiterer Maß-

nahmen mit dem Kreis Recklinghausen als Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde sowie der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen, Rechnung zu tragen. Zusätzlich zu der Altlastenproblematik sind wegen der auf dem Gelände vorhandenen künstlichen Aufschüttungen ggf. zusätzliche Maßnahmen wie Pfahlgründungen, Fundamenttieferführungen o.ä. für eine setzungsfreie Gebäudegründung erforderlich.

Hinweise:

- Im Untergrund des ehemaligen Kokereistandes General Blumenthal 3/4 sind kokereitypische Belastungen vorhanden. Diese bedingen für zukünftige Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen Nutzungsrestriktionen und erhöhte, finanzielle Aufwendungen für die Entsorgung anfallenden Bodenaushubes, Sicherungs- und ggf. zusätzliche Gründungsmaßnahmen. Der Belastungssituation ist vor Eingriffen in den Boden durch eine rechtzeitige Abstimmung der geplanten Vorhaben und nutzungsbezogener weiterer Maßnahmen mit dem Kreis Recklinghausen als Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde sowie der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen, Rechnung zu tragen.
- Eine Grundwassernutzung oder die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig.
- Auf der gesamten Fläche ist die vorhandene Versiegelung des Untergrundes durch Bebauung oder Verkehrs- bzw. Stellplatzflächen aufrechtzuerhalten.

Nr. 4309/2011 - Altablagerung Blumenthal 3/4 südlich Oelpfad und Nr. 4309/2015 Altstandort ehemalige Betriebstankstelle der Deutschen Bundespost

Für das heutige Telekom-Gelände (ehemals Deutsche Bundespost) einschließlich der stillgelegten Betriebstankstelle liegen der Stadt Recklinghausen keine Bodenuntersuchungen vor. Da das Grundstück im Bereich der früheren Talsohle der „Langen Wanne“ lag, ist es bei den Geländemodellierungen für die Standortvorbereitungen der Schachtanlage General Blumenthal 3/4 zwangsläufig mit aufgefüllt worden und weist demzufolge recht hohe Aufschüttungsmächtigkeiten auf. Bohrungen, die 1987 im Bereich der zurückgebauten Gleisanlage auf der benachbarten ehemaligen Kokerei entlang der Grenze zum Telekom-Grundstück niedergebracht wurden, zeigen über 6 m mächtige, aus Bergematerial bestehende Aufschüttungen. Nach bisherigen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass sich die Aufschüttung in dieser Zusammensetzung und ungefähren Mächtigkeit auf dem Telekom-Grundstück fortsetzt.

Das Grundstück gehörte zum Bergwerkstandort General Blumenthal 3/4, war von diesem aber räumlich durch die Nord-Süd verlaufende Zechenbahn getrennt. In den historischen Karten sind auf der Fläche keine Produktionsanlagen oder Gebäude eingezeichnet, sondern nur eine Freiflächensignatur mit Baumbestand entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Möglicherweise handelte es sich bei dem Bereich um eine potenzielle Erweiterungsfläche, die vom Bergbau offensichtlich nie bebaut wurde. 1970, vor dem Erwerb durch die Deutsche Bundespost, wies das mit Buschwerk und Bäumen bestandene, teilweise als Gartenland genutzte Gelände ein starkes Relief auf und wurde vordem offensichtlich zeitweise als Lager- oder Umschlagplatz in Anspruch genommen. Im Zuge der späteren Bebauung wurde es eingeebnet.

Nachdem die Absicht, auf dem Gelände einen Sportplatz zu errichten, nicht umgesetzt worden ist, wurde Anfang der 1970er Jahre von der Oberpostdirektion Münster auf dem Grundstück ein krafffahrtechnischer Stützpunkt (Großgarage, Kfz.-Instandsetzungs- und Wartungshalle mit Benzin- und Ölabscheidern, Schmierstofflager, Kfz-Waschanlage, Lagergebäude mit Trafo, Tankstelle) mit Gebäuden und Anlagen (Freilager mit Portal-

kran auf dem südlichen Grundstücksteil) für den Fernmeldebaudienst eingerichtet, der 1982 durch zusätzliche Gebäude erweitert wurde. Das Telekom-Gelände ist heute über den aufstehenden Gebäudebestand, Verkehrsflächen und Kfz-Abstellplätze weitgehend versiegelt. Eine von dem Untergrund (Boden, Bodenluft, Grundwasser) ausgehende Gefährdung für die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 248 – Teilplan 1 – auf dem Grundstück vorgesehene gewerbliche Nutzung ist nicht zu befürchten.

Die Bergbauvergangenheit der Fläche, die mächtigen Aufschüttungen, insbesondere aber die Nutzung als Kfz-Stützpunkt der Deutschen Bundespost lassen örtliche Bodenverunreinigungen vermuten. Deshalb sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren vor notwendigen Eingriffen in den Boden gegebenenfalls weitere Untersuchungen erforderlich, wobei über Art und Umfang des Untersuchungsrahmens im Einzelfall zu entscheiden sein wird. Die Umsetzung erforderlicher Maßnahmen ist daher bei Nutzungsänderungen über das Bauordnungsrecht gesichert. Die Vorgehensweise, die Maßnahmen vor Baubeginn oder im Zuge von baulichen Aktivitäten durchzuführen, trägt den Kenntnissen über das Baugebiet Rechnung.

Hinweise:

- Die Bergbauvergangenheit der Altlastenfläche 4309/2011, die mächtigen Aufschüttungen, insbesondere aber die Nutzung als Kfz-Stützpunkt der Deutschen Bundespost (Altstandort 4309/2015) lassen örtliche Bodenverunreinigungen vermuten. Vor Eingriffen in den Boden werden ggf. weitere Untersuchungen speziell im Bereich der technischen Anlagen des Kfz-Stützpunktes der Deutschen Bundespost erforderlich. Über Art und Umfang der Untersuchungen entscheiden die beteiligten Behörden im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.
- Aufgrund der Aufschüttung werden bei Bauvorhaben zur setzungsarmen Gebäudegründung ggf. zusätzliche Maßnahmen erforderlich.
- Eine Grundwassernutzung oder die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig.

Nr. 4309/2010 Altstandort ehemalige Zeche General Blumenthal 3/4

Im südlichen Teil des Bebauungsplanbereiches befand sich der Standort der ehemaligen Zeche General Blumenthal 3/4. Nach einer Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 - Bergbau und Energie in NRW - vom 5. August 2003 ist im Bereich des Plangebietes bis Mitte des Jahres 2001 im tiefen Bereich Gewinnung von Steinkohle umgegangen. Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen infolge von Gewinnungstätigkeiten, die im tiefen Bereich betrieben wurden, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnung abgeklungen.

In den 1980-er Jahren wurden bereits randliche Bereiche des ehemaligen Zechenstandortes aus der Bergaufsicht entlassen. Dies waren im Wesentlichen der westlich gelegene, sogenannte Zechenwald und das Areal der ehemaligen Sozial- und Verwaltungsgebäude im Süden des Zechengeländes. Im Zechenwald wurden durch Untersuchungen oberflächennah erhöhte Gehalte des Bodens mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Bei einer Umnutzung dieser Fläche besteht ein nutzungsbezogener Sicherungs- oder Sanierungsbedarf gemäß den Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung. Eine Sicherung kann - wie auf den übrigen Arealen der Zechenfläche, die im Rahmen der Schulbaumaßnahme keine Bebauung, Versiegelung oder Befestigung erhalten, - zur Unterbindung eines Direktkontaktes über eine Abdeckung durch nachweislich sauberen Boden in einer Mächtigkeit von ≥ 10 cm erfolgen. Bei Eingriffen in den Boden ist von erhöhten finanziellen Aufwendungen für deren Entsorgung auszugehen.

Der zentrale Bereich unterliegt z.Z. noch der Bergaufsicht. Die Genehmigung des Abschlussbetriebsplanes ist bereits erteilt. Umweltrelevante Anforderungen für die geplante Errichtung eines Berufsschul-Kollegienzentrums wurden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens für die zu erstellenden Gutachten berücksichtigt. Erkennbare lokale Bodenbelastungen mit Relevanz für die geplante Nutzung als Schulstandort sollen im Zuge der Baureifmachung des Geländes und dem Abbruch der Zechengebäude (bis 0,5 m unter Geländeoberkante GOK) auf der Grundlage der Abschlussbetriebsplanzulassung vom 27.06.2003 beseitigt werden. Ziel der Sanierung ist eine Unterschreitung der Prüfwerte für Wohngebiete gemäß Bundesbodenschutzverordnung.

Auf dem Zechengelände liegen die verfüllten Schächte General Blumenthal 3 und 4. Die kreisförmigen Schachtschutzbereiche mit einem Radius von 15,0 m aus Gründen der Standsicherheit und 25,0 m aus Gründen möglicher Ausgasungen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Innerhalb des 15,0 m-Radius sind keine Verkehrs- und Lagerflächen sowie bauliche Anlagen zulässig, innerhalb des 25,0 m-Radius sind für den Fall einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen der Schächte zu treffen. Die Oberfläche von Schachtschutzbereichen muss so gestaltet werden, dass sich eventuell aufsteigendes Gas 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 in den Schachtschutzbereichen nicht verlegt werden. Die Schachtschutzbereiche betreffende Maßnahmen sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Hinweise:

- **Schachtschutzbereiche:** Um die verfüllten Schächte General Blumenthal 3 und General Blumenthal 4 sind kreisförmige Schachtschutzbereiche mit einem Radius von 15,0 m aus Gründen der Standsicherheit und 25,0 m aus Gründen möglicher Ausgasungen ausgewiesen. Innerhalb des 15,0 m-Radius sind keine Verkehrs- und Lagerflächen sowie bauliche Anlagen zulässig. Innerhalb des 25,0-Radius sind für den Fall einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen der Schächte vorzunehmen. Die Oberfläche von Schachtschutzbereichen 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 in den Schachtschutzbereichen nicht verlegt werden. Die Schachtschutzbereiche betreffende Maßnahmen sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
- **Grundwasser- 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.
- **Boden:** Die Bergbauvergangenheit der Altlastenfläche 4309/2010 als Zechenstandort und die Aufschüttungen lassen erfahrungsgemäß örtliche Bodenverunreinigungen vermuten bzw. sind diese für den sogenannten Zechenwald nachgewiesen. Vor Eingriffen in den Boden, die gutachterlich zu begleiten sind, werden ggf. weitere Untersuchungen erforderlich. Über Art und Umfang der Untersuchungen entscheiden die beteiligten Behörden im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.
- Aufgrund der Aufschüttungen werden bei Bauvorhaben zur setzungsarmen Gebäudegründung ggf. zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Altlastenverdachtsflächen außerhalb des Bebauungsplanes – Teilplan 1 -

Im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 248 sind die oben genannten Altlasten(-verdachts)flächen erfasst.

Die Flächen Nr. 4309/157 (Altstandort Spedition mit Betriebstankstelle), Nr. 4309/158 (Altstandort ehemalige Bäuerliche Bezugs- und Absatzgenossenschaft mit Betriebstankstellen), Nr. 4309/159 (Altstandort ehemaliges Petroleumlager), Nr. 4309/160 (Altstandort Lagertanks), Nr. 4309/161 (Altstandort ehemalige Molkerei) und Nr. 4309/162 (Altablagerung am Güterbahnhof) wurden in den 1990er Jahren im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 „Görresstraße“ untersucht und – sofern erforderlich – saniert. Es sind dort keine Kontaminationen vorhanden, die Beeinträchtigungen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 248 „Westseite Buddestraße“ darstellen können.

Bei den westlich der Bahnlinie Wanne-Eickel – Münster gelegenen Altstandorten Nr. 4309/2003 (sanierte Tankanlage) und 4309/185 (stillgelegte Tankstelle) ist gleichfalls nicht davon auszugehen, dass sie negative Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet haben könnten.

Die Altablagerungen Nr. 4309/19 (nördlich Oerweg), 4309/20 (Verfüllung einer ca. 135 m langen und 7 m tiefen Geländeabgrabung, die für eine ehemals über den Oelpfad hinaus nach Norden führende Gleistrasse der Zechenbahn erstellt und seit 1934 als Schießstand der NSDAP genutzt wurde) und Nr. 4309/52 (ehemalige Halde General Blumenthal 3/4 an der Gleiwitzer Straße) sind im Wesentlichen als Grünflächen bzw. Verkehrsflächen ausgebaut bzw. befestigt. Von diesen sind keine schädlichen Auswirkungen im Hinblick auf die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Nutzungen bekannt oder zu erwarten.

Die Altlastenverdachtsfläche Nr. 4309/2012 liegt im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 248 - Teilplan 2 -. Auf dem im Eigentum der Deutschen Bahn AG bzw. der Bundesrepublik Deutschland befindlichen Gelände befanden sich ein Ringlokschuppen (abgerissen) und ein Bahnbetriebswerk mit Dreherei, Schreinerei, Schmiede, Werkstatt für Feinmechanik im Erdgeschoss sowie Büro- und Sozialräumen im Obergeschoss. Das Gebäude des Bahnbetriebswerkes wird seit Anfang der 1970er Jahre gewerblich von einer Autolackiererei genutzt. Für die Fläche Nr. 4309/2012 wurden der Kreisverwaltung Recklinghausen als Untere Bodenschutzbehörde von der Deutschen Bahn AG erste Untersuchungsergebnisse vorgelegt. Es liegen keine Bodenverunreinigungen vor, die Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzungen im Teilplan 1 erkennen lassen. In Abhängigkeit zukünftiger Nutzungen sind diese Untersuchungen ggf. um eine detaillierte Gefährdungsabschätzung zu ergänzen. Nutzungstypisch wäre im Bereich des Lokschuppens mit Bodenbelastungen durch Kohlenwasserstoffe (Schmier- und Betriebsstoffe, Entfettung) zu rechnen. Diese liegen bedingt durch die Schwerkraft relativ ortsfest unter ihrer Eintragsstelle, sofern sie nicht in einen Grundwasserleiter gelangen und über diesen transportiert werden.

Da eine Grundwassernutzung im Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen ist, sind sowohl über die Gefährdungspfade Grundwasser als auch Bodenluft – aufgrund der Nutzungsgeschichte ist nicht von ausgasenden Stoffen im Boden wie z.B. deponietypischen Ablagerungen auszugehen – keine Beeinträchtigungen des Planbereiches Nr.248 - Teilplan 1 - zu erwarten. Auch das Besorgnis denkbarer Verwehungen eventuell belasteter Stäube von nicht begrünten Freiflächen des Geländes ist nicht gegeben, da in der Oberflächenbefestigung (Schotter, Beton) kaum Feinkornfraktionen enthalten sind.

Es gibt somit keine begründeten Hinweise, dass von den umliegenden, im Altlastenkataster erfassten Flächen, negative Einflüsse auf das Bebauungsplangebiet Nr. 248 - Teilplan 1 - ausgehen können.

Auswirkungen auf den Planinhalt und dessen Umsetzung

Aus den Kenntnissen zur Nutzungsgeschichte und Untergrundsituation innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanbereiches kann abgeleitet werden, dass eine Gefährdung weder für die bestehenden noch für die geplanten Nutzungen gegeben ist, soweit die aus den Ergebnissen der Untersuchungen abgeleiteten Hinweise berücksichtigt werden. Die vorliegenden Gutachtenergebnisse haben auch keine Untergrundverunreinigungen aufgezeigt, die der Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 248 Teilplan 1 entgegenstehen.

Unabhängig von den vorliegenden Gefährdungsabschätzungen können im Bereich der fast flächendeckend im gesamten Bebauungsplangebiet vorhandenen Aufschüttungen bisher unbekannte Bodenverunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Bereich der Aufschüttungsflächen sind daher im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren vor notwendigen Eingriffen in den Boden ggf. weitere Untersuchungen erforderlich. Dies gilt insbesondere für den als Bereich mit erheblichen Bodenbelastungen bekannten ehemaligen Kokereistandort General Blumenthal 3/4. Über Art und Umfang der Untersuchungen wird im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden sein. Die Umsetzung erforderlicher Maßnahmen ist daher bei baulichen und sonstigen Maßnahmen über das Bauordnungsrecht gesichert.

6.2. Kampfmiteleinflüsse

Siehe hierzu Ziff. 9.1 der Begründung

6.3 Luftbelastungen

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

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

6.4 Lärmbelastungen

Auf das Plangebiet und seine Umgebung wirken neben dem Verkehrslärm der Bahnlinie Wanne/Eickel - Münster und der Straßen Ölpfad, Oerweg, Buddestraße, Ossenbergweg sowie zukünftig der geplanten Osttangente westlich des Plangebietes auch Emissionen der in dem Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe als Hauptschallquellen ein. Darüber hinaus ist im Plangebiet ein Berufskolleg mit einer Fünffachsporthalle geplant. Die im Zusammenhang mit diesen beiden Einrichtungen verbundenen Verkehrsemissionen wirken ebenfalls auf die Nachbarschaft ein. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist es daher erforderlich, die Immissionssituation im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Um-

gebung untersuchen und beurteilen zu lassen, um ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen festzulegen zu können.

Die Immissionssituation und die zu treffenden Schutzmaßnahmen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen, die als Anlage den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan beigelegt sind.

Verkehr

In dem Untersuchungsgebiet werden zum größten Teil die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Gewerbegebiete eingehalten. Lediglich in den straßennahen Bereichen des Ölpfades und entlang der Bahntrasse werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um jeweils 6 dB(A) tags und nachts überschritten. Da in dem Gewerbegebiet Betriebswohnungen ausnahmsweise zugelassen werden können und die Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) liegen, müssen passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz einer ausreichenden Ruhe in den Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Büros festgelegt werden. Für den Neubau des Berufskollegs sind zum Schutz gegen Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen für einen ausreichenden Lärmschutz der Unterrichtsräume erforderlich. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird daher für die im Bebauungsplan dargestellten Lärmschutzzonen für Neubauten und die Renovierung von Bestandsgebäuden folgende Festsetzung getroffen:

Die Außenfassaden bei Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büros, Unterrichtsräume, Lehrerzimmer, Bibliotheken etc.) und die Dächer über den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen müssen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße R'_{wres} nach DIN 4109 Ausg. 1989 aufweisen. Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie Büros, die in der Lärmschutzzone III liegen, müssen zusätzlich mit einer schallgedämmten Belüftung versehen werden.

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

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.

Sport

Im Zusammenhang mit der Nutzung der Sportanlage werden Geräusche durch die Verkehre auf dem Parkplatz und den Fahrwegen verursacht. Bei der schalltechnischen Betrachtung wurde davon ausgegangen, dass die Parkplätze der Sporthalle in den hallennahen Bereichen angeordnet sind. Die von der Nutzung der Sportanlage einschließlich des An- und Abfahrverkehrs bzw. Zu- und Abgangs verursachten Geräuschemissionen unterschreiten die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung - für reine Wohngebiete (50/45 dB(A)) am nächstgelegenen Immissionsort tagsüber um mindestens 10 dB (Beurteilungspegel Tag: 34,4 dB(A)). Nachts werden die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete (35 dB(A)) am nächstgelegenen Immissionsort Stettiner Straße 1 bei einer angenommenen Ausfahrt von 70 Fahrzeugen zwi-

schen 22.00 und 23.00 Uhr um 8,9 dB überschritten (Beurteilungspegel Nacht 43,9 dB(A)). Die Erschließung der Stellplatzanlage sollte daher nach dem Bau der Osttangente ausschließlich über diese erfolgen. Bis zur Fertigstellung sollte der Parkplatz in der Nachtzeit geschlossen werden. Bei einer Erschließung der Parkplätze ausschließlich über die Osttangente sind Beurteilungspegel in Höhe von 34 bis 35 dB(A) zu erwarten. Damit werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten. Für den Sportbetrieb kann der Parkplatz dann auch nachts genutzt werden.

Schule

Auch im Zusammenhang mit dem Schulbetrieb werden Geräusche im wesentlichen durch die Verkehre auf dem Parkplatz und den Fahrwegen verursacht. Die Geräuschimmissionen wurden in Anlehnung an die TA - Lärm bewertet. Dabei wurde davon ausgegangen, dass der Schulbetrieb tagsüber zwischen 6.00 und 22.00 stattfindet. Die durch den Schulbetrieb verursachten Geräuschemissionen unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA - Lärm für reine Wohngebiete tagsüber am nächstgelegenen Immissionsort um 0,7 dB (Beurteilungspegel Tag: 49,3 dB(A)).

Abweichend vom Schulbetrieb sollte die Nutzung der Parkplätze in der Nachtzeit auf wenige besondere Veranstaltungen beschränkt bleiben, da bei der Abfahrt von ca. 400 Pkw innerhalb einer Stunde auf die Buddestraße Beurteilungspegel in Höhe von 51 dB(A) an dem nächstgelegenen Haus an der Buddestraße zu erwarten sind. Dies bedeutet eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes um 16 dB(A). Erfolgt die Erschließung der Parkplätze zukünftig über die geplante Osttangente, ist bei einer nächtlichen Nutzung der Parkplätze (ca. 400 Abfahrten innerhalb einer Stunde) an dem Gebäude Stettiner Straße 1 mit einem Beurteilungspegel von 42 dB(A) zu rechnen. Der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für reine Wohngebiete würde dann um 7 dB überschritten. Die Nutzung der Parkplätze sollte daher nachts auf wenige besondere Ereignisse i. S. von Ziff. 7.2 der TA-Lärm 1998 beschränkt bleiben.

Gewerbe

Bei der Zuordnung der Betriebe im Gewerbegebiet zu den Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW ist festzustellen, dass alle Betriebe in Zonen liegen, in denen sie grundsätzlich zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind. Zum Schutz der benachbarten Wohngebäude vor Immissionen durch neue Anlagen und zur Sicherung der bestandsgeschützten Nutzungen im Plangebiet sind Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen erforderlich. Bei den benachbarten Nutzungen handelt es sich entlang der Buddestraße und nördlich der Straße Ölpfad um reine Wohnnutzungen, westlich der Bahnlinie Wanne/Eickel – Münster entlang des Oerweges um mischgebietstypische bzw. reine Wohnnutzung. Nordöstlich des Plangebietes und südlich des Ölpfades schließt sich gewerbliche Nutzung einschließlich betrieblicher Wohnnutzung an. Diese gewerbliche Nutzung wurde daher nicht als abstandsbestimmend in die Festlegung der Lärmschutzzonen für das Gewerbe einbezogen. Unter Berücksichtigung des Schutzanspruches der angrenzenden Wohngebiete und der Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchungen werden Zonen bestimmt, in denen die Betriebe nicht zulässig sind, die die Abstandserfordernisse des Abstandserlasses des Landes NRW nicht erfüllen (siehe hierzu Ziff. 5.1.2 und 10 der Begründung).

6.5 Erschütterungen

Bedingt durch den Zugverkehr auf der westlich des Planbereiches gelegenen Bahnstrecke Wanne/Eickel – Münster können Erschütterungen entstehen, die ggf. besondere Gebäudegründungs- und Gebäudesicherungsmaßnahmen notwendig machen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist daher eine evtl. erforderliche gutachterliche Prüfung mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

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

7.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Auskunft des Bergamtes Recklinghausen und der Deutschen Steinkohle AG unterliegen Teile der ehemaligen Schachthanlage General Blumenthal 3/4 noch der Bergaufsicht. Der Abschlussbetriebsplan gem. § 53 Bundesberggesetz (BBergG) wurde durch das zuständige Bergamt am 27.06.2003 genehmigt. Mit der Entlassung der Tagesoberfläche aus der Bergaufsicht ist im Laufe des Jahres 2004 zu rechnen.

Die Errichtung eines Berufsschul- Kollegenzentrums wird nach Auskunft des zuständigen Bergamtes in dem Abschlussbetriebsplanverfahren berücksichtigt, sodass die in diesem Verfahren getroffenen Regelungen soweit erforderlich und planungsrechtlich relevant in die Festsetzungen des Bebauungsplanes einbezogen bzw. in den nachgeschalteten Genehmigungsverfahren verbindlich festgeschrieben werden können.

Da in dem Plangebiet weiterhin Einwirkungen der bergbaulichen Gewinnungstätigkeiten zu erwarten sind, erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB.

7.2 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 Schachtmittelpunkt - sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen des Schachtes vorzunehmen. Die Oberfläche muss so gestaltet werden, dass eventuell aufsteigendes Gas sich nicht in Hohlräumen oder unter Versiegelungen sammeln, sondern frei in die Atmosphäre abströmen kann. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen. Elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen im Schachtschutzbereich nicht verlegt werden. Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten, das die geplanten Maßnahmen berücksichtigt, belegt werden.

7.3 Schachtschutzbereiche aus Gründen 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.

7.4 Bodenkontaminationen

Aufgrund der unter Ziff. 6.1 beschriebenen Erkenntnisse über die Untergrundsituation der Flächen im Planbereich und unter Berücksichtigung der gemeindlichen Planungsabsicht - die Flächen sollen einer baulichen Nutzung zugeführt werden - wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eine Kennzeichnung belasteter Bereiche vorgenommen. Zweck der Kennzeichnung ist eine "Warnfunktion". Die vorliegenden Erkenntnisse über vorhandene Schadstoffkonzentrationen lassen es zu, Maßnahmen und Vorkehrungen zur Verwirklichung der geplanten Nutzungen in dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren mit Hinweisen und Nebenbestimmungen zu konkretisieren.

7.5 Bodendenkmalschutz

Nach Auskunft des Westfälischen Museums für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege) werden nach heutigem Kenntnisstand bodendenkmalpflegerische Belange durch die Planung nicht berührt.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet wird von zwei bestehenden Richtfunkverbindungen überquert. Die maximal zulässige Bauhöhe von 140m bzw. 141m über NN darf nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen. Die Geländehöhen im Planbereich liegen unter 100m über NN. Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14,0m bzw. 17,0m können Beeinträchtigungen der Funkfelder ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Richtfunkverbindungen nicht beeinträchtigt, auf eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB kann daher verzichtet werden.

9. Hinweise

9.1 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder und die Erläuterungen zum Abschlussbetriebsplanverfahren belegen, dass die Schachanlage General Blumenthal 3/4 selbst und die Umgebung durch die Kriegseinwirkungen stark in Mitleidenschaft gezogen worden sind (vermutete Blindgänger und Bombentrichter). Eine systematische Absuche nach Kampfmitteln ist daher erforderlich. Aus diesem Grund ist schon vor Beginn von baulichen Einzelmaßnahmen mit dem zuständigen Fachbereich - Ordnung, Feuerwehr und Verkehr - Verbindung aufzunehmen. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Teil aufgenommen worden, womit der erforderlichen Warnfunktion Rechnung getragen wird.

9.2 Bodenkontaminationen

9.2.1 Altstandort Nr. 4309/50

- Im Untergrund des ehemaligen Kokereistandes 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 die vorhandene Versiegelung des Untergrundes durch Bebauung oder Verkehrs- bzw. Stellplatzflächen aufrechtzuerhalten.

9.2.2 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 Nr. 4309/2015) lassen örtliche Bodenverunreinigungen vermuten. Dies ist bei Nutzungsänderungen oder zukünftigen Eingriffen in den Boden zu berücksichtigen.

9.2.3 Altstandort Nr. 4309/2010

Die Bergbauvergangenheit der Altlastenfläche 4309/10 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.

9.2.4 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:

Aufgrund der Aufschüttungen werden bei Bauvorhaben zur setzungsarmen Gebäudegründung ggf. zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

9.3 Satzungen

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

10. 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 1 gekennzeichneten 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 bis 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, fernmeldetechnische 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 schalldämmten 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. Kennzeichnungen 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 Schachtmittelpunkt - sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen des Schachtes vorzunehmen. Die Oberfläche muss so gestaltet werden, dass eventuell aufsteigendes Gas sich nicht in Hohlräumen oder unter Versiegelungen sammeln, sondern frei in die Atmosphäre abströmen kann. Ver-

und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen. Elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen im Schachtschutzbereich nicht verlegt werden. Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten, das die geplanten Maßnahmen berücksichtigt, belegt werden.

2.3 Schachtschutzbereiche aus Gründen 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 Kampfmiteleinwirkungen 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 Bodenkontaminationen

3.2.1 Altstandort Nr. 4309/50

- Im Untergrund des ehemaligen Kokereistandes 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 die vorhandene 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.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung

11.1 Bodenordnung

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

11.2 Entschädigungen

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für die Wasserwirtschaft sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung lösen, sofern sich die Flächen noch nicht im Eigentum der Stadt Recklinghausen befinden, Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 BauGB bzw. Übernahmeansprüche nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 BauGB aus.

12. Kosten und Finanzierung

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

12.1 Entwässerung

Wie unter Ziff. 5.6 der Begründung ausgeführt, sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes entwässerungstechnische Maßnahmen erforderlich. Die Kostenschätzung durch den zuständigen Fachbereich hat folgendes ergeben:

