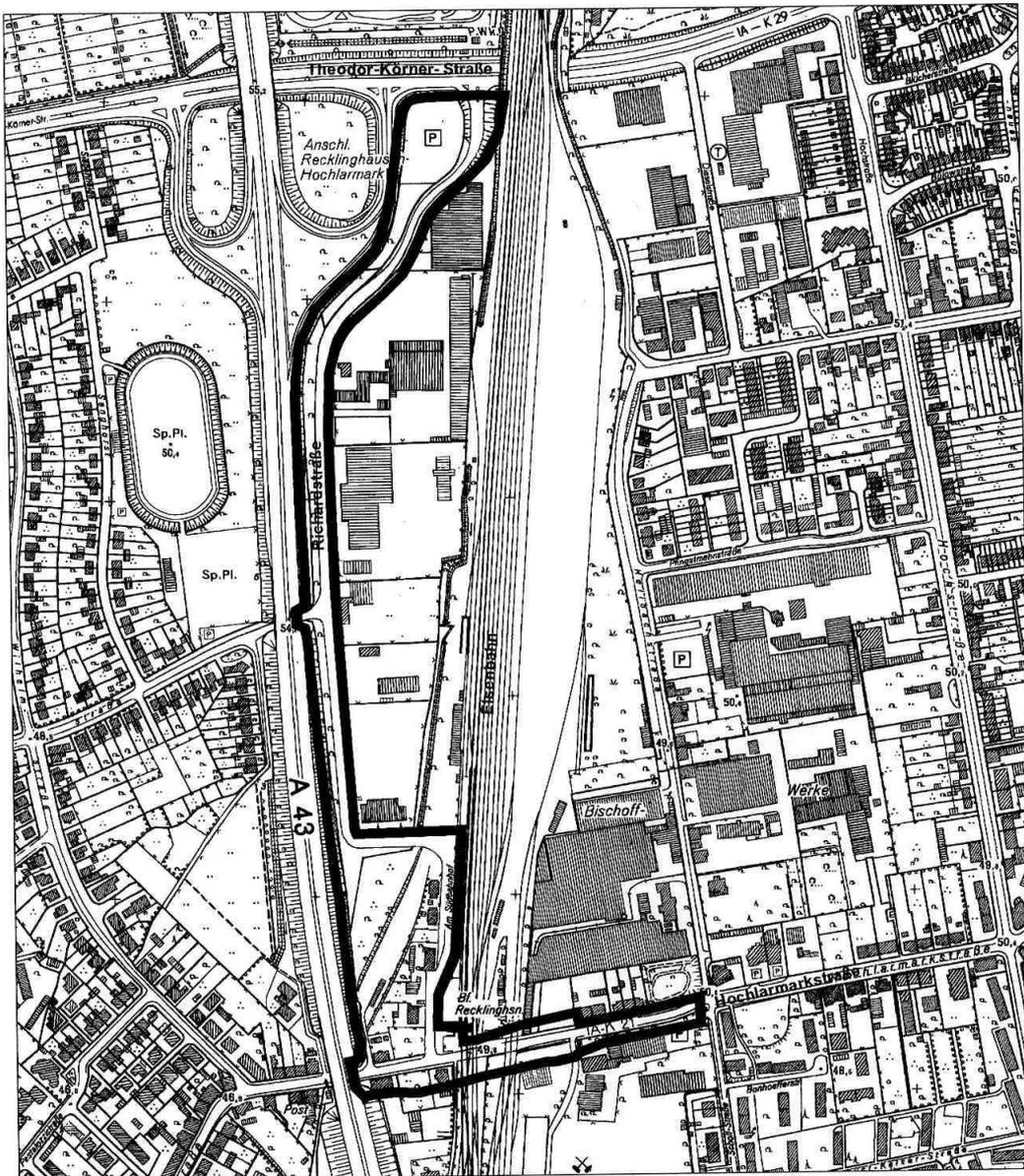




Stadt Recklinghausen

Fachbereich - Planen, Umwelt, Bauen -

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 250
- Teilplan 1 - Richardstraße -
-beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Beschreibung des Gebietes
2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen
 - 2.1 Verhältnis zur Landesplanung
 - 2.2 Rahmenplanung Recklinghausen-Süd
 - 2.3 Vorbereitende Untersuchungen
 - 2.4 Flächennutzungsplan (Stand 12.05.2006)
3. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes
4. Planverfahren
5. Planinhalte und Festsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise
 - 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.5 Verkehrserschließung
 - 5.6 Ver- und Entsorgung
 - 5.7 Umweltverträglichkeit, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
6. Umweltbelange
 - 6.1 Bodenkontaminationen
 - 6.2 Luftbelastungen
 - 6.3 Lärmbelastungen
7. Satzungen
8. Textlicher Teil
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Bodenordnung
 - 9.2 Entschädigungen
 - 9.3 Kampfmittelbeseitigung
10. Kosten und Finanzierung
 - 10.1 Entwässerung
 - 10.2 Straßenbau
11. Flächenbilanz

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 250 – Teilplan 1 – Richardstraße – liegt östlich der Autobahn A 43, zwischen der Bahnlinie Wanne-Münster, der Theodor-Körner-Straße und der Hochlarmarkstraße. Der räumliche Geltungsbereich ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung durch eine schwarze Linie gekennzeichnet.

1.2 Beschreibung des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet grenzt an das östlich der Richardstraße vorhandene Gewerbegebiet (außerhalb des Planbereiches) an, das sich als komplexe Gemengelage darstellt. Dabei handelt es sich um eine Großgemengelage (Gewerbegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten), die zusätzlich von Kleingemengelagen (einzelne Wohngebäude in Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen) überlagert wird. Weiterhin sind zwischen den einzelnen Nutzungseinheiten ungeordnete „Restflächen“ (Brachen) vorzufinden.

Die gewerbliche Nutzung wird geprägt durch Recyclingbetriebe (Schrottverwertung), einen Baustoffhandel und den Freizeitsport in Form eines Fitnesscenters.

Zudem wird das Bebauungsplangebiet von den stark frequentierten Verkehrsachsen A 43 und vor allem von der Eisenbahnstrecke Wanne-Münster erheblich beeinträchtigt.

Mit dem Bau der Bahnstrecke um 1870 wurde auch der östlich an das Plangebiet angrenzende Bahnhof Recklinghausen-Süd und die im Plangebiet, westlich der Straße Am Südbahnhof, ursprünglich für Bahnbedienstete vorhandene Wohnbebauung, errichtet. Die Wohngebäude sind in Privatbesitz umgewandelt worden und befinden sich zum Teil in städtischem Besitz. Die Wohngebäude befinden sich in einer „Insellage“ im Bereich der Straße Am Südbahnhof. Diese sind städtebaulich isoliert und aufgrund der unmittelbaren Umgebung aus Verkehrsachsen und Gewerbebetrieben belastet.

Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden durch den ADAC-Verkehrsübungsplatz und im Westen, mit der Zäsur der Autobahn A 43, durch die Bezirkssportsanlage Hochlarmark und der angrenzenden Wohnbebauung geprägt. Östlich des Plangebietes befindet sich die Bahnlinie Wanne-Münster, an dessen Gleistrasse im Osten gewerblich-industrielle Nutzungen angrenzen. Südlich der Planbereichsgrenze befindet sich das sogenannte „Deumu-Gelände“. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Zechen- und Kokereistandort, der heute nur zu einem kleinen Teil gewerblich genutzt wird.

2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen

2.1 Verhältnis zur Landesplanung

Bei der Aufstellung des seit dem 29.9.1980 wirksamen Flächennutzungsplanes wurden die aus den übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen abgeleiteten Ansprüche eingebracht und mit den kommunalen Planungszielen abgestimmt.

2.2 Rahmenplanung Recklinghausen-Süd

Die Rahmenplanung Recklinghausen Süd vom Büro Pesch und Partner Städtebau vom November 1993 enthält ein Maßnahmenkonzept, das u.a. die Erneuerung und Entwicklung des Gewerbeparks Recklinghausen-Süd mit Einzelmaßnahmen für den Bebauungsplanbereich Nr. 250 – Teilplan 1 – Richardstraße - , die Neuordnung des vorhandenen Gewerbegebietes Richardstraße und die Verlagerung der Wohnnutzung in diesem Bereich umfasst. Der Rat der Stadt Recklinghausen hat Anfang 1994 die Rahmenplanung mit ihrer Durchführung beschlossen.

2.3 Vorbereitende Untersuchungen

Am 22.05.2002 hat der Rat der Stadt Recklinghausen den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich in der Rahmenplanung sogenannten „Gewerbepark Süd“ beiderseits der Bahnlinie Wanne-Eickel/Münster zwischen Theodor-Körner-Straße und Emscher beschlossen, um Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB zu gewinnen.

Das Untersuchungsgebiet umfasste 3 Aktionsbereiche:

1. Hellbachstraße
2. Südbahnhof
3. DEUMU-Gelände

Für den Aktionsbereich 2, der das in Rede stehende Plangebiet betrifft, sind Überlegungen wie die Veränderung der Verkehrssituation durch die geplante Bahnunterführung der Hochlarmarkstraße und die Verlängerung der Richardstraße nach Süden als Hauptverbindung zwischen Theodor-Körner-Straße und Hochlarmarkstraße vorgesehen. Entlang der Trasse für die Verlängerung der Richardstraße ist eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zur Arrondierung des bereits bestehenden Gewerbegebietes Richardstraße denkbar.

Die Prüfung der Festlegungsvoraussetzungen hat ergeben, dass für den Aktionsbereich 2 kein Entwicklungsbereich festgelegt werden kann, da es Alternativen zur Umsetzung der Entwicklungsziele gibt (städtebauliche Verträge, Aufstellung eines Bebauungsplanes). Die angeführten Entwicklungsziele wurden dem Bebauungsplan Nr. 250 – Teilplan 1 – Richardstraße – zugrunde gelegt.

2.4 Flächennutzungsplan (Stand 12.05.2006)

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 stellt für den überwiegenden Teil der Flächen des Planbereiches gewerbliche Baufläche dar. Da nur ein geringfügiger Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Bahnanlagen entwidmet ist und der gewerbliche Baufläche zugeordnet wurde, wird eine Anpassung an den Flächennutzungsplanes nicht notwendig. Somit ist dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nachgekommen worden.

3. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 250 – Teilplan 1 - Richardstraße – ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes westlich der Straße Am Südbahnhof und die damit verbundene Aufgabe der in diesem Bereich vorhandenen Wohnnutzungen, für die aufgrund der bereits heute vorhandenen Umweltsituation keine gesunden Wohnverhältnisse mehr vorliegen.

Außerdem soll als wichtiges Planungsziel die Durchbindung der Richardstraße als durchgängige Nord-Süd-Verbindung erfolgen, die durch die geplante Beseitigung des höhengleichen Bahnüberganges an der Hochlarmarkstraße möglich wird. Diese Baumaßnahme soll im Herbst 2008 beginnen und die Fertigstellung 2011 erfolgen.

Die Verlängerung der Richardstraße soll dazu beitragen, große Teile des Verkehrs aufzunehmen, der bislang über die Hochstraße oder andere ungeeignete Wohnstraßen verläuft. Auch die Hochlarmarkstraße könnte entlastet werden, indem z.B. der Verkehr von und nach Hochlarmark über die Richardstraße in Richtung Autobahn / Theodor-Körner-Straße abgeführt wird. Auch das DEUMU-Gelände im Süden und die gewerblichen Nutzungen im Bereich der Hellbachstraße im Osten des Bebauungsplanbereiches würden über die Richardstraße an die Theodor-Körner-Straße an den Autobahnanschluss angebunden ohne Wohngebiete zu belasten.

Die neu auszubauende Richardstraße ist im nördlichen Teil vorhanden und führt durch keine Wohngebiete; der Anschlusspunkt an die Theodor-Körner-Straße ist ein voll ausgebauter, signalisierter Knoten.

Aufgrund des angeführten Sachverhaltes ergibt sich ein Planungserfordernis gemäß §1 Abs.3 BauGB, um eine städtebauliche Neuordnung mit Hilfe eines Bebauungsplanes in diesem Bereich durchzuführen.

4. Planverfahren

Am 13.10.03 fasste der Rat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 250 – Teilplan 1 - Richardstraße, der das Gewerbegebiet östlich der Richardstraße mit einschloss. Am 17.12.03 beschloss der Ausschuss Stadtentwicklung und Umwelt die Bürgerbeteiligung, die in der Weise stattfand, dass die Planunterlagen in der Zeit vom 19.1.04 bis zum 13.2.04 öffentlich auslagen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 18.11.2004 bis zum 20.12.2004 statt. Die vorgebrachten Stellungnahmen bzw. Anregungen wurden zur Offenlage des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Am 18.01.2006 fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt den Offenlegungsbeschluss. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 30.01.2006 bis zum 1.03.2006 einschließlich statt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht bzw. Stellungnahmen im Hinblick auf die Festsetzung von „Gewerbegebiet“ östlich der Richardstraße abgegeben, die dazugeführt haben, dass das geplante

Gewerbegebiet östlich der Richardstraße aus dem Planbereich herausgenommen werden soll und der Bebauungsplanbereich nunmehr auf die Richardstraße und dem geplanten Gewerbegebiet zwischen der Richardstraße und der Straße Am Südbahnhof reduziert wird.

Obwohl nach den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004) das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 250 – Teilplan 1 – Richardstraße - nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung hätte weitergeführt werden können, wurde im vorliegenden Fall von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die noch nicht begonnenen Verfahrensschritte nach den Vorschriften des BauGB in der Neufassung vom 01.01.2007, hier insbesondere den eingefügten § 13a – Bebauungspläne der Innenentwicklung - ,der das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, wie im vorliegenden Fall, zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zum Gegenstand hat. Darüber hinaus trägt der Bebauungsplan zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in angemessener Weise Rechnung. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm angewendet werden. Eine überschlägige Überprüfung im Hinblick auf erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB entfällt hierbei.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 19.03.2007 die Weiterführung des Planverfahrens gem. § 13a in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis genommen und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 250 – Teilplan 1 - Richardstraße – haben in der Zeit vom 16.04.2007 bis 16.05.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen, um der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Darüber hinaus wurden mit Schreiben vom 29.03.2007 und per mail die von der Aufstellung des Bebauungsplanes berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben, deren Inhalte gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und einer Abwägung unterzogen werden müssen.

5. Planinhalte und Festsetzungen

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

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

Der Bereich westlich der Straße Am Südbahnhof und östlich der Richardstraße dient der Arrondierung des außerhalb des Planbereiches vorhandenen Gewerbegebietes und wird deshalb als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Überplanung erfolgt unter Berücksichtigung der unter Pkt. 3 dieser Begründung

dargelegten städtebaulichen Ziele. Die hier befindlichen Wohnhäuser waren ursprünglich als Betriebswohnungen für Bahnbedienstete errichtet worden und später privatisiert worden. Aufgrund der Ergebnisse des vorliegenden Lärmgutachtens erfolgt jedoch keine Sicherung der Wohnbebauung, da das Gebiet ungesunde Wohnverhältnisse aufweist. Die Stadt Recklinghausen hat bereits einige betroffene Objekte erworben, mit den übrigen Grundstückseigentümern steht sie in Verhandlungen (siehe hierzu auch Kapitel 9 der Begründung).

Ausgehend von den schutzwürdigen Wohnnutzungen westlich und östlich des Plangebietes ist das angeführte Gewerbegebiet nach dem Abstandserlass NRW gegliedert. Rechtsgrundlage für die immissionsschutzbezogene Gliederung stellt der § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO dar. Hiernach sind Gliederungen nach den besonderen Eigenschaften von Betrieben und Anlagen zulässig. Zu den besonderen Eigenschaften von Betrieben und Anlagen gehören auch ihr Immissionsverhalten. Im vorliegenden Bebauungsplan wird zur situationsbezogenen differenzierten Gliederung der Gewerbegebiete auf die im Runderlass vom 02.04.1998 (SMBl.NRW.283) veröffentlichte Abstandsliste („Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“) Bezug genommen.

Für das Gewerbegebiet werden aufgrund der schutzwürdigen Wohnnutzung östlich des Plangebietes (Hellbachstraße) und westlich des Plangebietes (Ottostraße usw.) Nutzungseinschränkungen erforderlich. Unter Anwendung der mit Rd. Erl. vom 2.4.1998 (SMBl.NW.283) veröffentlichten Abstandsliste werden daher in dem Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten ausgeschlossen (Abstandserfordernis 200 m und mehr zur nächsten Wohnbebauung). Die Abstandsliste enthält hinsichtlich der gebotenen Abstände lediglich Empfehlungen, deren Unterschreitung im Einzelfall bei sachgerechter Abwägung möglich ist.

Zur Darstellung von Entwicklungsspielräumen wird darüber hinaus in dem Gewerbegebiet festgesetzt, dass nach § 31 Abs. 1 BauGB auch Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse zugelassen werden können, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen über die jeweils regelzulässige Abstandsklasse hinaus vermieden werden.

5.1.2 Fläche für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im nördlichen Planbereich, westlich der Richardstraße, liegende Fläche ist als Fläche für das Parken von Fahrzeugen gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB festgesetzt, da in diesem Bereich die notwendigen Stellplätze für das gegenüberliegende, östlich der Richardstraße vorhandene Freizeitzentrum angeordnet sind.

Da die Stellplatzanlage innerhalb der 40 m Anbauverbotszone der BAB A 43 liegt, wurde im Rahmen der Baugenehmigung für die Errichtung und Erweiterung dieser Stellplatzanlage vom damaligen Landesstraßen- und Autobahnamt Bochum die notwendige Zustimmung gem. § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz erteilt. In den Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung wurde u.a. sichergestellt, dass jegliche Art gesammelter Wässer weder mittel- noch unmittelbar den Entwässerungsanlagen der BAB A 43 zugeführt werden darf.

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. Im Hinblick auf die Erfordernisse der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird eine größtmögliche Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht.

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 das Gewerbegebiet die nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt.

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

Für das im Planbereich festgesetzte Gewerbegebiet 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 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine mögliche Neubebauung keine Beeinträchtigung des vorhandenen Ortsbildes durch unmaßstäbliche Baukörper eintritt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen angrenzenden Gebäudehöhen (außerhalb des Planbereiches), die bei max. 13.0 m liegen, und im Hinblick auf mögliche Entwicklungsspielräume, wird die Höhe der baulichen Anlagen, definiert als Firsthöhe, in dem festgesetzten Gewerbegebiet auf maximal 16.0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die in der Planzeichnung eingetragene Kanaldeckelhöhe in der Richardstraße. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Kanalachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen, definiert über die Firsthöhen, dient der Steuerung der gesamten Höhenentwicklung in dem Baugebiet. Die festgesetzten Höchstmaße ermöglichen eine flexible Gebäudegestaltung und genügend individuellen Entwicklungsspielraum.

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 zumutba-

res Maß zu beschränken, wird die zulässige Überschreitung auf maximal 5,0 m für das Gewerbegebiet festgesetzt.

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

Für das festgesetzte Gewerbegebiet wird auf eine Bauweise verzichtet, um für die zukünftigen Gewerbebetriebe im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine größtmögliche Flexibilität, bezogen auf die Anordnung der Gebäude, zu gewährleisten.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gewerbegebiet wird eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um den Gestaltungsspielraum für Bauherren und Architekten nicht einzuengen.

5.5 Verkehrserschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes 250 - Teilplan 1 – Richardstraße – erfolgt zur Zeit von der Theodor-Körner-Straße aus über die Einmündung Richardstraße / Theodor-Körner-Straße.

Die Theodor-Körner-Straße ist im Bereich des Plangebietes vierstreifig ausgebaut und hier als Kreisstraße (freie Strecke) klassifiziert. Bei der Richardstraße handelt es sich um eine Gemeindestraße mit maßgeblicher Erschließungsfunktion, besonders auch im Hinblick auf die geplante Durchbindung zur Hochlarmarkstraße.

Innerhalb des Stadtteils Hochlarmark stellt die Straßenverbindung Karlstraße / Hochlarmarkstraße die wesentliche Ost-West-Verbindung für den Süden des Ortsteiles und die Theodor-Körner-Straße die wesentliche Ost-West-Verbindung für den Norden des Ortsteiles dar.

Der im Bereich des Bahnhofs Recklinghausen-Süd liegende plangleiche Bahnübergang im Zuge der Hochlarmarkstraße schränkt den Verkehrsfluss stark ein. Insbesondere aufgrund der hohen Verkehrsbedeutung der DB-Strecken Wanne-Eickel-Hamburg (Strecke 2200) bzw. Herne-Münster (Strecke 2221) und der hohen Verkehrsbedeutung (steigende Frequentierung) wird neben den Leistungsfähigkeitsgesichtspunkten (zu häufige und lange Schrankenschließungszeiten) vor allem aus sicherheitstechnischer Sicht die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs erforderlich.

Straßenbaulastenträger für die Hochlarmarkstraße ist die Stadt Recklinghausen; Planungsbeteiligter für die Anlagen des Schienenverkehrs ist die Deutsche Bahn AG (DB AG).

Das Planfeststellungsverfahren, Rechtsgrundlage zur Schaffung einer planfreien Lösung (Straßenunterführung), ist abgeschlossen. Die planfestgestellten Bereiche sind im Bebauungsplan nachrichtlich gem. § 9 Abs.6 BauGB übernommen.

Der Bau der Verlängerung der Richardstraße war nicht Bestandteil des Planfest-

stellungsverfahrens, sondern soll in diesem Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Diese Maßnahme dient insbesondere einer starken Entlastung der Wohngebiete an der Hochstraße, Dieselstraße und Feldstraße. Die Verlängerung der Richardstraße kann dazu beitragen, große Teile des Verkehrs aufzunehmen, der bislang über die Hochstraße oder andere ungeeignete Wohnstraßen läuft. Auch die Hochlarmarkstraße könnte entlastet werden, indem z.B. der Verkehr von und nach Hochlarmark über die Richardstraße in Richtung Autobahn / Theodor-Körner-Straße abgeführt wird. Auch das DEUMU-Gelände im Süden und die gewerblichen Nutzungen im Bereich der Hellbachstraße im Osten des Bebauungsplanbereiches würden über die Richardstraße an die Theodor-Körner-Straße an den Autobahnanschluss angebunden ohne die Wohngebiete zu belasten.

Zur Zeit ist die bestehende Richardstraße im Norden an die Theodor-Körner-Straße angebunden und erschließt die Gewerbegebiete östlich der Autobahn und verläuft dann nach Westen durch die Wohngebiete Hochlarmark. Eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten der Anschlussstelle Recklinghausen/Hochlarmark mit der Theodor-Körner-Straße als Kreisstraße wird nicht für erforderlich gehalten, da aufgrund des geplanten kleinräumigen Gewerbegebietes keine verkehrsintensiven Gewerbebetriebe im Plangebiet angesiedelt werden können.

Durch die geplanten Umbaumaßnahmen (Beseitigung des plangleichen Bahnübergangs und südliche Verlängerung der Richardstraße) hat die Hochlarmarkstraße eine höhere Belastung aufzunehmen. Dies sind jedoch nur in geringem Umfang Durchgangs- oder Schleichverkehre. Demgegenüber können die Westfalenstraße und die Hochstraße mit Hilfe der verlängerten Richardstraße wirksam entlastet werden.

Der geplante Ausbau der Richardstraße inklusive des Gehweges auf der Nordseite steht einem zukünftigen Ausbau der BAB A 43 nicht entgegen.

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über den Haltepunkt „Hellbachstraße“ der Buslinie 210, die im 30-Minuten-Takt verkehrt und den End-Haltepunkt „Bahnhof RE-Süd“ der Buslinie 239, die im 15-Minuten-Takt verkehrt, an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

Darüber hinaus besteht am ÖPNV-Verknüpfungspunkt Bahnhof Recklinghausen-Süd Anschluss an das regionale und überregionale Schienennetz mit den Regional- und S-Bahnlinien RB 42 und S 2.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes durch den öffentlichen Personenverkehr ist damit gewährleistet.

5.5.2 Ruhender Verkehr

Nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO können bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig sind - hierunter fallen u. a. überdachte Stellplätze und Garagen -, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt und

die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 15 Abs. 1 BauNVO erfüllt sind. Die innerhalb des geplanten Gewerbegebietes notwendigen Stellplätze können im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen erstellt werden. Deshalb wird auf die Festsetzung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB verzichtet, mit Ausnahme einer Fläche nordwestlich der Richardstraße (s. hierzu Pkt. 5.1.1). Diese Regelung des ruhenden Verkehrs reicht aus, da aufgrund des kleinräumig geplanten Gewerbegebietes keine verkehrs- und Stellplatzintensiven Gewerbebetriebe angesiedelt werden können.

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

In dem geplanten Gewerbegebiet westlich der Straße Am Südbahnhof soll die Entwässerung im Trennsystem durchgeführt werden. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser muss von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf den eigenen Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt werden. Die Drosselung ist für die Ökologie des Gewässers wichtig und darf maximal 10 l/sec*ha oder 5 l/sec nicht übersteigen. Dieses Regenwasser wird anschließend in das Gewässer Grullbach eingeleitet. Hierzu muss in dem noch zu erstellenden Teilstück der Richardstraße ein Regenwasserkanal zum Grullbach gebaut werden.

Das Regenwasser der Hof- und Straßenflächen wird über einen neuen Mischwasserkanal zusammen mit dem Schmutzwasser dem Abfangsammler des Grullbaches und damit der zentralen Kläranlage zugeführt. Für die Ableitung muss jeweils ein neuer Mischwasserkanal in dem neuen Teilstück der Richardstraße und in der Straße Am Südbahnhof erstellt werden.

Diese geplante Kanalisation entspricht dem genehmigten Generalentwässerungsplan Hochlarmark.

Das Schmutzwasser muss in seiner Beschaffenheit den Parametern der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung entsprechen.

Die vorgesehenen Entwässerungsmaßnahmen im Plangebiet beeinträchtigen nicht die Entwässerungsanlagen der BAB A 43.

Die notwendigen Entwässerungsmaßnahmen für die Beseitigung des Bahnübergangs Hochlarmarkstraße wurden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens geregelt.

Innerhalb der Verkehrsfläche der Richardstraße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verläuft die Fernwärmeverbundleitung Recklinghausen-Herne 2 DN 600 der E.ON Fernwärme GmbH, die entsprechend planungsrechtlich gesichert ist. Außerdem ist die E.ON Fernwärme GmbH an einer Fernwärmeversorgung der geplanten Bebauung interessiert.

5.7 Umweltverträglichkeit, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.7.1 Umweltverträglichkeit

Obwohl nach den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004) das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 250 – Teilplan 1 – Richardstraße - nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung hätte weitergeführt werden können, wurde im vorliegenden Fall von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die noch nicht begonnenen Verfahrensschritte nach den Vorschriften des BauGB in der Neufassung vom 01.01.2007, hier insbesondere den eingefügten § 13a – Bebauungspläne der Innenentwicklung - ,der das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, wie im vorliegenden Fall, zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zum Gegenstand hat.

Darüber hinaus trägt der Bebauungsplan zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in angemessener Weise Rechnung. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm angewendet werden. Eine überschlägige Überprüfung im Hinblick auf erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB entfällt hierbei.

5.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der bereits heute im Sinne von § 34 BauGB bebaubar ist. Somit liegt kein Eingriffstatbestand vor.

6. Umweltbelange

6.1 Altlasten

Allgemeine Problematik, Untersuchungen

Das Bebauungsplangebiet umfasst im Osten den Verkehrsraum der Richardstraße sowie den an der Bahnstrecke Wanne-Eickel – Münster gelegenen Bahnhof Recklinghausen-Süd. Im Süden wird es durch die Hochlarmarkstraße, im Westen die Autobahn A43 bzw. deren Abfahrt Recklinghausen-Hochlarmark (aus Richtung Herne kommend) und im Norden die Theodor-Körner-Straße begrenzt. Das Gewerbegebiet östlich der Richardstraße ist im Teilplan 1 nicht enthalten.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde auch die Altlasten-Thematik geprüft. Außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 250, Teilplan 1, sind folgende benachbarte Flächen im Altlastenkataster erfasst:

- Nr. 4409/123 Altablagerung ADAC-Übungsplatz

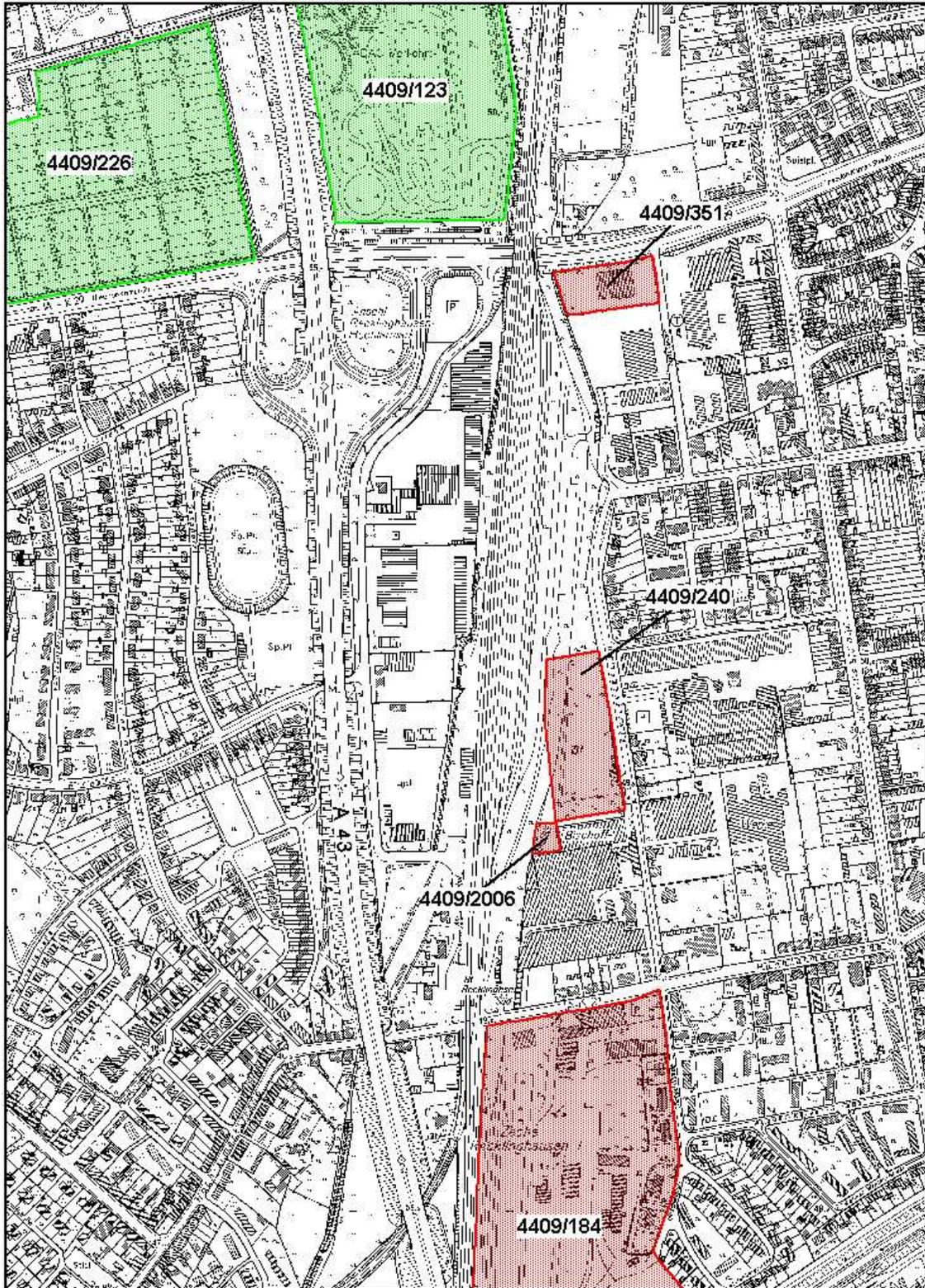
- Nr. 4409/184 Altstandort ehemalige Zeche und Kokerei Recklinghausen I, später DEUMU
- Nr. 4409/226 Altablagerung Kleingartenanlage Theodor-Körner-Straße
- Nr. 4409/240 Altstandort Schrottplatz Hellbachstraße
- Nr. 4409/351 Altstandort Kfz-Werkstatt
- Nr. 4409/2006 Altstandort Lokschuppen Bahnhof Süd

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung ist die Untere Bodenschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen damit befasst, das Gewerbegebiet Richardstraße im Kataster der Altlasten(verdachts)flächen zu erfassen. Auf der Umweltschutzkarte der Stadt Recklinghausen der Altlasten(verdachts)flächen ist das Plangebiet aufgrund seiner langjährigen Nutzung für Bahnanlagen und Gewerbe vorsorglich unter der Nummer St. 82 gekennzeichnet worden. Da die anthropogene Überprägung des oberflächennahen Untergrundes des Bebauungsplangebietes seit ca. 1870 bei künftigen Nutzungsänderungen bzw. Umgestaltungen von Belang sein können, wird folgend seine Historie dargestellt:

Entwicklungsgeschichte des Bebauungsplangebietes – Teilplan 1 -

Die 1842 aufgenommene Urkataster-Karte (Maßstab 1 : 25.000) verzeichnet das betrachtete Gebiet unter dem Flurnamen Sanghorst. Es lag ca. ein bis zwei Kilometer nördlich der Emscher im sogenannten Emscher-Bruch. Die aus Wäldern und (Feucht-)Wiesen bestehende Bruchlandschaft durchschnitt ein Nord-Süd verlaufender Weg, der die Weiler Stuckenbusch und Auf der Herne im Norden mit der südlich des Flusses gelegenen Gemeinde Baukau verband.

Ursprünglich querte den Bereich des Bebauungsplangebietes der aus Nordosten kommende Hellbach, der früher westlich der heutigen Autobahn A43 im Bett des heutigen Grullbaches der Emscher zufließte. Diese Situation bestand bis ca. 1920 fort – und zwar wurde der Bach unter Beibehaltung seines alten Verlaufs und Bachbetts nach dem Bau der 1870 in Betrieb genommenen Eisenbahnlinie Wanne-Münster ungefähr 250 m nördlich der heutigen Hochlarmarkstraße verrohrt unter den Gleisen des Bahnhofgeländes geführt. Ein ca. 80 Meter langes Teilstück der alten, natürlichen Hellbachtrasse ist noch heute als Geländeeinschnitt im



Karte der zum B-Plangebiet Richardstraße benachbarten Altlasten(verdachts)flächen

nördlichen Areal westlich der Straße „Am Südbahnhof“ in der dortigen Grünfläche erhalten. Nach der 1869 erfolgten Gründung der Zeche „Clerget“, später umbenannt in „Recklinghausen I“, hatte man bereits einen Teil des Bachwassers östlich der Bahn mit einem Graben parallel zu der später nach dem Bach benannten Hellbachstraße abgezweigt, um dieses Wasser für die Zeche zu nutzen. Nach 1920 floss der Bach nur noch durch den Graben entlang der Hellbachstraße, um Jahre später in seine heutige Trasse noch weiter östlich verlegt zu werden.

Mit der neuen Bahnstrecke wurde auch der das Bebauungsplangebiet östlich begrenzende, bis Anfang des 20. Jahrhunderts „Bruch“ – später „Recklinghausen-Süd“ - genannte Bahnhof samt Nebengebäuden erbaut. Auf der 1892 aufgenommenen topografischen Karte (Maßstab 1:25.000) ist bereit/s die heute noch an der Hochlarmarkstraße sowie an der Straße „Am Südbahnhof“ stehende alte und ursprünglich für Bahnbedienstete bestimmte Wohnbebauung eingezeichnet.

Zur Schaffung eines ebenen und hochwassersicheren Niveaus und tragfähigen Unterbaus für die Gleiskörper sowie das angrenzende Bahnhofsgelände musste die Senke des ehemaligen Hellbach-Tales großflächig aufgefüllt werden. Der Bereich der Wohnbebauung samt Gärten und der Grünfläche zwischen der A43 und dem alten Bahndamm wurde augenscheinlich nicht aufgeschüttet.

Zum Ende des 19./Anfang des 20. Jahrhunderts expandierte die Bahn mit zuerst einem, später mehreren Gleisen und Gebäuden – bis auf den Bereich der Wohnbebauung - im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes. Westlich der Straße „Am Südbahnhof“ - ist noch im Jahr 2004 der Damm eines um 1920 errichteten Abstell- oder Rangiergleises mit einem aufstehenden Lokschuppen – das Gleis selbst und zwei Lagerschuppen wurden nach 1985 rückgebaut - erhalten und als solcher morphologisch gut erkennbar. Der Damm wird 2004 von einer Kfz-Verwertung als Betriebsgrundstück genutzt.

Untergrundverhältnisse

Mit der Ausweitung des Bahngeländes Recklinghausen-Süd nach Westen dürften auch die großflächigen Aufschüttungen in dem Bereichs der heutigen Richardstraße des östlich angrenzenden Gewerbegebiets aufgebracht worden sein. Gemäß einiger Bodenuntersuchungen, die von Bauherren für den Bau oder die Erweiterung gewerblicher Gebäude beauftragt wurden, liegt auf der alten Geländeoberfläche, den humosen bis torfigen Auenablagerungen des Hellbachs, eine künstliche Aufschüttung, deren Mächtigkeit im Mittel zwischen 0,5 m und 1,5 m und bis zu ca. 3,7 m schwankt. Die Aufschüttung setzt sich allgemein aus Bauschutt (Ziegel- und Betonbruch), Schlacke, teilweise Bergematerial und Sand zusammen.

Im Zuge von Neubaumaßnahmen durchgeführte Bodenluftuntersuchungen auf depontypische Gase zeigten keine relevanten Gehalte. Eine in der alten Bachtrasse eventuell zu vermutende Methanausgasung war nicht nachweisbar.

Altlastenverdachtsflächen außerhalb des Bebauungsplanes „Richardstraße“ – Teilplan 1 -

Im Umfeld des Bebauungsplanes Nr 250 sind die oben genannten Altlasten(verdachts)flächen erfasst.

Die Fläche Nr. 4409/226 (Altablagerung Kleingartenanlage Theodor-Körner-Straße) zeigte im Rahmen einer von der Kreisverwaltung Recklinghausen beauftragten Gefährdungsabschätzung keinerlei Auffälligkeiten, die Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet haben könnten.

Die Altablagerung Nr. 4409/123 (ADAC-Übungsplatz) entstand um 1960 bis 1965 als Auffüllung von Bauschutt und Straßenaufbruch. Sie wurde anschließend rekultiviert bzw. versiegelt. Von einer Beeinträchtigung des Bebauungsplangebietes Richardstraße durch dieselbe ist nicht auszugehen.

Bei dem Altstandort 4409/351 handelt es sich um das Betriebsgrundstück einer 1982 bis 1994 betriebenen Kfz-Werkstatt. Der Standort wurde einer Gefährdungsabschätzung unterzogen und über die Entsorgung kontaminierten Bodens saniert. Eine schädliche Beeinflussung des Bebauungsplangebietes Richardstraße ist somit nicht gegeben.

Die Altstandorte Nr. 4409/2006 (Lokschuppen Bahnhof Süd) und Nr. 4409/240 (Schrottplatz Hellbachstraße) wurden im Vorfeld von Neubaumaßnahmen untersucht und anschließend jeweils mit einer gewerblichen Bebauung versiegelt. Es sind dort keine Kontaminationen vorhanden, die Beeinträchtigungen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 250 „Richardstraße“ darstellen können.

Von dem südöstlich des Bebauungsplanes im Grundwasserabstrom desselben liegenden Altstandort Nr. 4409/184 (ehemalige Zeche und Kokerei Recklinghausen I, später DEUMU), für den detaillierte Untergrunduntersuchungen existieren, gehen nachweislich keine altlastbedingten Beeinträchtigungen des Gewerbegebietes Richardstraße aus.

Zusammengefasst gibt es somit keine begründeten Hinweise, dass die aufgeführten umliegenden, im Altlastenkataster erfassten Flächen negative Einflüsse auf das Bebauungsplangebiet haben könnten.

Auswirkungen auf den Planinhalt und dessen Umsetzung

Von den dargestellten Kenntnissen zur Nutzungsgeschichte und Untergrundsituation innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes kann abgeleitet werden, dass keine Gefährdung für die geplanten Nutzungen gegeben ist. Die vorliegenden Gutachten haben auch keine Untergrundverunreinigungen gezeigt, die der Umsetzung der Planungen der Stadt Recklinghausen entgegenstehen.

Trotz der vorhandenen Erkenntnisse kann im Bereich der fast flächendeckend im gesamten Bebauungsplangebiet verbreiteten Aufschüttungen ein Antreffen bisher unbekannter, kleinräumiger Bodenreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auf den im Bebauungsplangebiet gelegenen Aufschüttungsflächen sollten deshalb im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren vor notwendigen Eingriffen in den Boden gegebenenfalls weitere Untersuchungen durchgeführt werden. Über

die Art und den Umfang erforderlicher Untersuchungen wird nach Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden.

Hinweise

- Wegen der großflächigen Aufschüttung können kleinräumige Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vorsorglich werden vor Eingriffen in den Boden gegebenenfalls Vorhaben bezogene Bodenuntersuchungen notwendig. Über die Art und den Umfang erforderlicher Untersuchungen entscheiden die beteiligten Behörden im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.
- Aufgrund der künstlichen Aufschüttung werden bei Bauvorhaben zur setzungsarmen Gebäudegründung gegebenenfalls zusätzliche Maßnahmen erforderlich.
- Aufgrund der im gesamten Bebauungsplangebiet verbreiteten Aufschüttungssituation und langjährigen gewerblichen Nutzung sollte vorsorglich von einer Förderung von Grundwasser zu Trink- oder Brauchwasserzwecken abgesehen werden.

Die angeführten Maßnahmen sind im textlichen Teil unter Punkt 2 Hinweise aufgenommen.

6.2 Luftbelastungen

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

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

6.3 Lärmbelastungen

Auf das Plangebiet wirken neben dem Verkehrslärm der Bahnlinie Wanne-Eickel / Münster und der A 43, der Hochlarmarkstraße, der Hochstraße und der Theodor-Körner-Straße auch Emissionen der außerhalb des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebe als Hauptschallquellen ein. In der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Plangebiet befinden sich westlich der Autobahn Wohngebiete im Bereich der Otto- und Harpener Str. und östlich und östlich Wohngebiete im Bereich der Hellbachstraße, Daimlerstraße, Pfingstmannstraße, Feldstraße und Hochstraße. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist es daher erforderlich, die Immissionssituation im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung untersuchen und beurteilen zu lassen, um ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen festlegen zu können.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird das Planungsrecht für den Neubau des südlichen Teils der Richardstraße bis zur Hochlarmarkstraße geschaffen. Für den Neubau des geplanten Abschnittes der Richardstraße wurde geprüft, ob die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten werden. Es wurde festgestellt, dass diese Werte unterschritten werden.

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

Verkehrslärm

In dem Untersuchungsgebiet werden zum größten Teil die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Die Beurteilungspegel überschreiten großflächig 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Das gesamte Plangebiet wird sowohl tags als auch nachts von Westen (Autobahn) und von Osten (Bahntrasse) her durch Lärmimmissionen belastet. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Beurteilungspegeln > 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts an allen Fassadenseiten eines Gebäudes keine gesunden Wohnverhältnisse vorliegen. Deshalb sind im Bebauungsplan auch die gem. § 8 Abs. 3, Ziff 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebswohnungen) in dem Gewerbegebiet unzulässig (siehe textl. Teil).

Eine Verringerung der Lärmimmissionen in dem Gebiet würde nur durch hohe Lärmschutzhindernisse in Form von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwälle entlang der A 43 und der Bahntrasse zwischen der Hochlarmarkstraße und der Theodor-Körner-Straße erreicht werden können. Diese Maßnahme erscheint zum Schutz von Gewerbeflächen mit emittierenden Betrieben unverhältnismäßig. Zum Schutz von Büroräumen vor Belastungen durch Verkehrslärm sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen (Büros, Bibliotheken, Schulungsräume usw.) und die Dächer über zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume müssen die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämmmaße R'_w aufweisen. Aufenthaltsräume und Büros müssen mit einer schalldämmten Zusatzbelüftung versehen sein.

Lärmschutzzone	Büros
	Schalldämm-Maß (dB)
Lärmschutzzone Verkehr I	45
Lärmschutzzone Verkehr II	40

Bei den bewerteten Bauschalldämm-Maßen R'_w handelt es sich um Werte, die im eingebauten und funktionstüchtigen Zustand der Fassadenelemente am Bau eingehalten werden müssen.

Durch den Neubau der Richardstraße, der Bahnhofsvorfahrt und dem vorgesehenen Parkplatz innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entsteht kein Anspruch auf Schallschutz. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV-Verkehrslärmschutzverordnung werden deutlich unterschritten.

Gewerbelärm

Zum Schutz der benachbarten Wohngebäude vor Immissionen durch neue Anlagen und zur Sicherung des Bestandes der derzeitigen Nutzungen im B-Plangebiet sind Festsetzungen erforderlich. Bei allen benachbarten Nutzungen handelt es sich um Wohnnutzungen in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Deshalb wird unter Berücksichtigung dieses Schutzanspruches das Gewerbegebiet nach den Abstandserfordernissen des Abstandserlasses des Landes NRW gegliedert (siehe hierzu Punkt 5.1.1 und 8 der Begründung).

Erschütterungen

Nach Auskunft des zuständigen Fachbereiches sind Erschütterungen, die aus dem Zugverkehr der östlich des Planbereiches liegenden Bahnstrecke Wanne-Eickel/Münster resultieren könnten, nicht vorhanden.

7. Satzungen

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

8. Textlicher Teil

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

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in dem Gewerbegebiet

1.1.1

Gem. §1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig sind.

1.1.2

Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind.

1.13

Gem. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter) unzulässig sind.

1.2 Ausnahmen in dem Gewerbegebiet

1.2.1

Ausnahmsweise sind in dem Gewerbegebiet gem. § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Betriebe und Anlagen in ihrem Emissionsverhalten mindestens der Abstandsklasse VII entsprechen.

1.2.3

Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in dem Gewerbegebiet Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich mit selbst hergestellten Produkten bzw. mit Artikeln, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden, ganz oder teilweise auch an Endverbraucher wenden, zulässig. Eine Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen.

1.3 Zulässige Gebäudehöhen

1.3.1

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen, definiert als Firsthöhe der Gebäude, auf ein Höchstmaß von FH=16,0m für das Gewerbegebiet festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die in der Planzeichnung eingetragene Kanaldeckelhöhe in der Richardstraße. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Kanalachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

1.3.2

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes die zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile, fernmeldetechnische Nebenanlagen, technische Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzung wie Schorn-

steine, Aufzugschächte 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 wie Büros usw. 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 und Büros müssen miteinerschallgedämmten 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		Büros
		Schalldämm-Maß (dB)
Lärmschutzzone Verkehr I	Ver-	45
Lärmschutzzone Verkehr II	Ver-	40

2. Hinweise

2.1 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes lassen Kampfmittel-/Bombeneinwirkungen im Bereich der ehemaligen Bischoff-Werke (heute Eisenbau Krämer) sowie in Teilbereichen der Bahnanlagen erkennen. 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.

2.2 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Das Plangebiet hat Einwirkungen aus der bergbaulichen Gewinnungstätigkeit unterlegen. Aus Sicht der Deutschen Steinkohle (DSK) sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG), mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

2.3 Bodenkontamination

Bodenverunreinigungen

Wegen der großflächigen Aufschüttung können kleinräumige Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vorsorglich werden vor Eingriffen in den Boden gegebenenfalls Vorhaben bezogene Bodenuntersuchungen notwendig. Über die Art und den Umfang erforderlicher Untersuchungen entscheiden die beteiligten Behörden im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

Baugrund

Aufgrund der künstlichen Aufschüttung werden bei Bauvorhaben zur setzungssarmen Gebäudegründung gegebenenfalls zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Grund- und Niederschlagswasser

Aufgrund der im gesamten Bebauungsplanbereich vorhandenen Aufschüttungen und langjährigen gewerblichen Nutzung ist vorsorglich von einer Nutzung des Grundwassers zu Trink- oder Brauchwasserzwecken abzusehen. Ebenfalls ist die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht statthaft.

2.4 Satzungen

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

2.5 Gutachten

Lärmgutachten für den Bebauungsplan Nr. 250 – Teilplan 1- Richardstraße – afi, Arno Flörke, Ingenieurbüro für Akustik und Umweltechnik, Haltern am See, August 2004

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

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

9.2 Entschädigungen

Die Festsetzung des südlichen Teils der Richardstraße als öffentliche Verkehrsfläche löst keine Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 BauGB bzw. Übernahmeansprüche nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 BauGB aus, da sich diese Fläche im Eigentum der Stadt Recklinghausen befindet.

Der Bereich westlich der Straße Am Südbahnhof dient der Arrondierung des Gewerbegebietes. Die Überplanung erfolgt unter Berücksichtigung der unter Pkt. 3 dieser Begründung dargelegten städtebaulichen Ziele. Die hier befindlichen Wohnhäuser waren ursprünglich als Betriebswohnungen für Bahnbedienstete errichtet worden und später privatisiert worden. Aufgrund der Ergebnisse des vorliegenden Lärmgutachtens erfolgt jedoch keine Sicherung der Wohnbebauung, da das Gebiet ungesunde Wohnverhältnisse aufweist. Die Stadt Recklinghausen hat bereits einige betroffene Objekte erworben, mit den übrigen Grundstückseigentümern steht sie in Verhandlungen (siehe hierzu auch Kapitel 9 der Begründung), so dass aktuell davon ausgegangen werden kann, dass die Entschädigung durch Übernahme der Flächen gem. § 40 Abs. 2 BauGB erfolgt.

9.3 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes lassen Kampfmittel-/Bombeneinwirkungen im Bereich der ehemaligen Bischoff-Werke (heute Eisenbau Krämer) sowie in Teilbereichen der Bahnanlagen erkennen. 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.

10. Kosten und Finanzierung

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

10.1 Entwässerung

Für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes sind entwässerungstechnische Maßnahmen erforderlich. Die Kostenschätzung durch den zuständigen Fachbereich hat ergeben, dass die Kanalbaumaßnahmen ca. 400.000 € betragen.

10.2 Straßenbau

Für den Ausbau des geplanten Straßenstücks Richardstraße, d.h., die Durchbindung der Richardstraße an die Hochlarmarkstraße entstehen nach einer Kostenschätzung des zuständigen Fachbereiches Kosten in Höhe von ca. 190.000 €.

10.3 Entschädigung durch Übernahme von Flächen

Entstehende Kosten durch die Übernahme von Flächen sind nicht darstellbar.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	51.584,00 qm
Gewerbegebiet	12.111,00 qm
Verkehrsflächen	24.330,00 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.700,00 qm
Fläche für Bahnanlagen	844,00 qm
Planfestgestellter Bereich	9.598,00 qm

Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen
Recklinghausen, den 22.05.2007

Rapen
Städt. Baudirektor