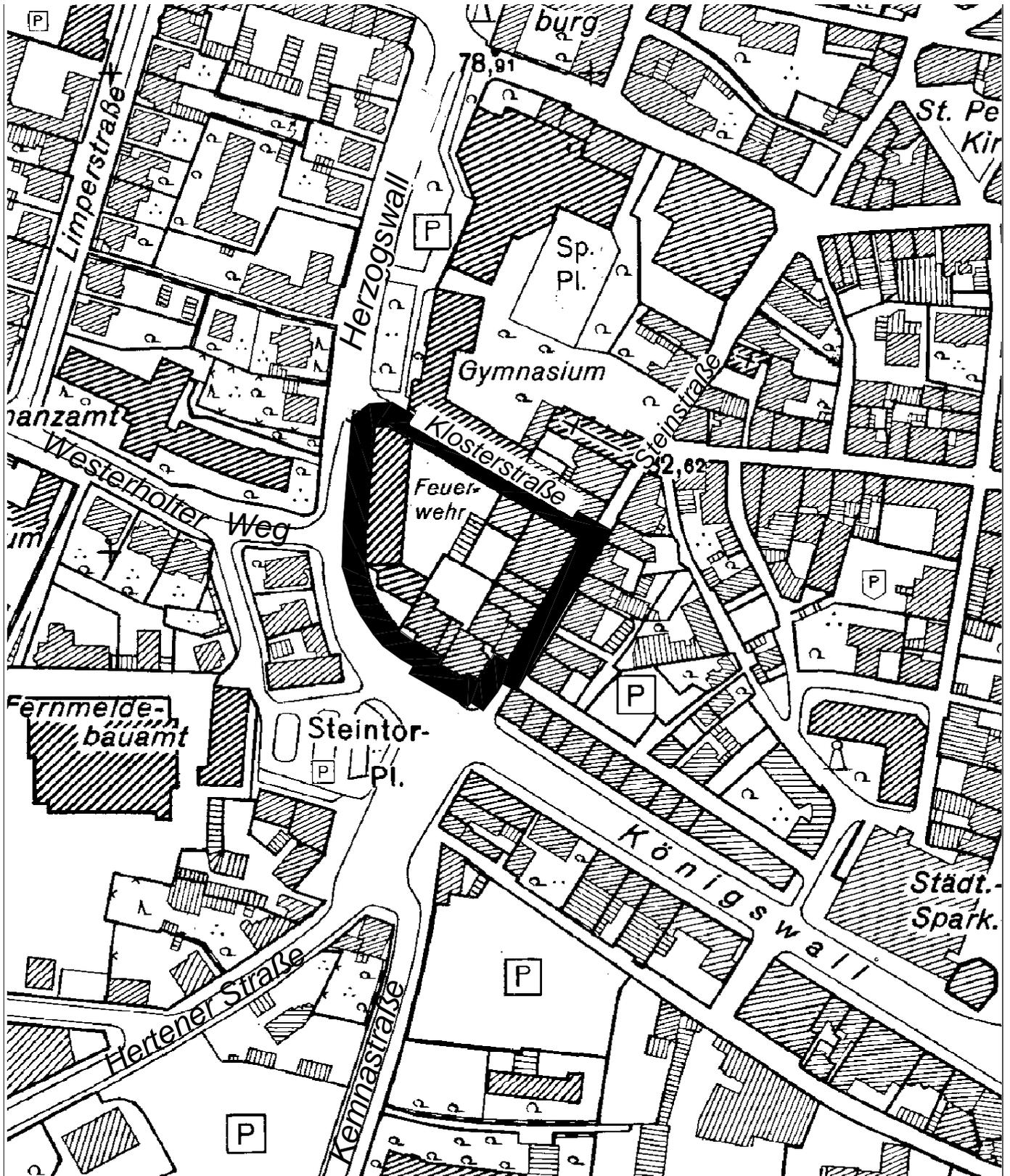


Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 253
- Klosterstraße / Herzogswall -



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Inhalt

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 Flächennutzungsplan (Stand 25.02.2004)
 - 2.3 Investorenwettbewerb
3. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes
4. Planverfahren
5. Planinhalte und Festsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 3 BauNVO)
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO)
 - 5.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - 5.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - 5.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - 5.2.4 Höhe einer grenzständigen Tiefgarage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO und § 6 Abs. 17 BauO NW)
 - 5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO)
 - 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO)
 - 5.5 Verkehrserschließung
 - 5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 5.5.2 Ruhender Verkehr
6. Ver- und Entsorgung (Flächen und Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12,13 und 14 i. V. m. Nr. 21 BauGB)
7. Umweltverträglichkeit, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 7.1 Umweltverträglichkeit
 - 7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
8. Umweltbelange
 - 8.1 Bodenkontaminationen
 - 8.2 Kampfmiteleinflüsse
 - 8.3 Luftbelastungen
 - 8.4 Lärmbelastungen
9. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
10. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
 - 10.1 Denkmalschutz
11. Hinweise
 - 11.1 Kampfmittel
 - 11.2 Bodendenkmalschutz
 - 11.3 Bodenkontaminationen
 - 11.4 Satzungen
12. Textlicher Teil
13. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 13.1 Bodenordnung
14. Kosten und Finanzierung
15. Flächenbilanz

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 253 - Klosterstraße / Herzogswall - liegt innerhalb des historischen Stadtkerns von Recklinghausen und umfasst einen Bereich zwischen Klosterstraße, Steinstraße und Herzogswall.

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

1.2 Beschreibung des Gebietes

Der Planbereich und dessen unmittelbare Umgebung werden im wesentlichen durch kerngebietstypische Nutzungen wie Finanzbehörde, Polizeipräsidium, Einzelhandel, diverse Dienstleistungen und Wohnen sowie Nutzungen des Gemeinbedarfes wie das Gymnasium Petrinum geprägt. Bis zum Jahre 2002 bestimmten auch Gebäude und Nutzung der Hauptfeuerwache den Charakter des Plangebietes.

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) - Teilabschnitt Emscher - Lippe“ ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Da die Allgemeinen Siedlungsbereiche neben den Wohnflächen auch die Flächen umfassen, die mit der Funktion Wohnen zusammenhängen (z. B. nicht störendes Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen), stehen die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den landesplanerischen Zielen im Einklang.

2.2 Flächennutzungsplan (Stand 08.07.2005)

Ogleich der seit dem 29.09.1980 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) den Bereich der Feuerwache als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr darstellt, ergibt sich für Festsetzung eines Kerngebietes i S. von § 7 BauNVO keine zwingende Notwendigkeit zu einer entsprechenden Änderung der Art der Nutzung im FNP. Die Abweichung des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplan ist insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 gedeckt, als sie sich aus dem – im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigt und der Bebauungsplan der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Der überwiegende Teil der Altstadt ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. So auch der rückwärtige Bereich des ehemaligen Feuerwehrgeländes bis zur Steinstrasse hin. Dieser Baublock wird mit Ausnahme des ehemaligen Feuerwehrgeländes bereits kerngebietstypisch genutzt. In den überwiegend III bzw. IV - geschossigen Gebäuden sind neben Einzelhandelsnutzungen und Gaststätten in der Erdgeschossenebene in den Obergeschossen Dienstleistungen und Wohnungen vorhanden.

2.3 Investorenwettbewerb

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum einen um eine exponierte Lage mit hohem Potential für die Stärkung der Innenstadt, zum anderen aber auch um einen städtebaulich sensiblen Bereich. Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in der unmittelbaren Umgebung unterliegen Gebäude denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen. Dies hat die Stadt Recklinghausen dazu veranlasst, im Jahre 2002 einen Investorenwettbewerb durchzuführen, um die künftige Nutzung und bauliche Gestaltung des ehemaligen Feuerwehrgeländes in enger Kooperation mit Investoren, Architekten und Stadtplanern zu entwickeln.

Der Entwurf des 1. Preisträgers zeichnet sich städtebaulich und architektonisch durch die Bildung eines wohlproportionierten Platzbereiches sowie von räumlichen Bezügen und Transparenz aus, welche durch eine in Material und Funktion reduzierte Gestaltung der Neubauten erreicht wird, die an Stelle der beiden „mittleren“ Feuerwehrgebäude am Herzogswall sowie zur Schließung des Platzbereiches im Bereich Klosterstraße und im rückwärtigen Bereich des Eckgebäudes am Steintor errichtet werden sollen. Das Ergebnis des Wettbewerbes liegt somit den planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde.

3. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Für den überwiegenden Teil der historischen Altstadt Recklinghausens wird die bauliche Entwicklung auf der Grundlage der Festsetzungen des seit dem 20.02.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 222 - Altstadt - gesteuert. Es handelt sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan i. S. von § 30 Abs. 3 BauGB. Für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben findet insofern auch § 34 BauGB Anwendung. Der Bebauungsplan wurde vor allem mit dem Ziel aufgestellt, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Innenstadt zu reglementieren.

Für den Bereich zwischen der Klosterstraße, dem Herzogswall und der Steinstraße setzt der Bebauungsplan in der Fassung der am 19.12.2003 in Kraft getretenen 4. Änderung Kerngebiet i. S. von § 7 BauNVO fest. Da auf der Grundlage der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes das Wettbewerbsergebnis nicht umsetzbar ist, muss für den v. g. Teilbereich qualifiziertes Planungsrecht geschaffen werden. In den Geltungsbereich wird die an das Gelände der ehemaligen Feuerwache angrenzende Bebauung bis zur Steinstraße einbezogen, da die unmittelbaren Auswirkungen der Neugestaltung und Umnutzung der ehemaligen Feuerwehrflächen auf die angrenzende Bebauung, aber auch die Chancen für den Bestand eine einheitliche planungsrechtliche Betrachtung des Gesamtbereiches sinnvoll erscheinen lassen.

Geplant ist die Entwicklung eines urbanen Bereiches, der die Nutzungen Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen architektonisch ansprechend miteinander vereint. Um eine derartige Nutzung am Standort „Alte Feuerwache“ ansiedeln zu können, ist es notwendig, die sich von der Klosterstraße aus als Hinterhof wahrzunehmende Atmosphäre durch Schaffung eines attraktiven innerstädtischen Platzes in unmittelbarer Nähe zur Einkaufsstraße aufzulösen. Durch eine ergänzende Neubebauung soll ein wohlproportionierter Platz entstehen, der von den historischen Fassaden Schlauchturm, Wagenhalle und Petrinum lebt und diese in ihrer Wirkung unterstützt bzw. hervorhebt.

4. Planverfahren

In seiner Sitzung am 13.10.2003 hat der Rat der Stadt Recklinghausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 253 - Klosterstraße / Herzogswall - beschlossen.

Der Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 28.07.2003 gefasst. Die Bürgerbeteiligung fand in Form eines Aushanges der Planunterlagen in der Zeit vom 10.09.2003 bis 08.10.2003 einschließlich im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen und einer am 24.09.2003 durchgeführten Versammlung im Sitzungssaal des Rathauses statt.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 14.02.2005 und nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 18.03.2005 bis 18.04.2005 einschließlich. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 253 - Klosterstraße / Herzogswall - wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise zu berücksichtigen waren.

Die Berücksichtigung dieser Anregungen und Hinweise in Verbindung mit neueren Erkenntnissen bezüglich der Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage sowie der Umsetzbarkeit des Wettbewerbsergebnisses machten die Überarbeitung bzw. Ergänzung des Bebauungs-

planentwurfes und damit eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 15.06.2005 und nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 04.07.2005 bis 04.08.2005 einschließlich.

Nach der Beschlussfassung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 15.06.2005 wurde bei Überprüfung des textlichen Teils zum Bebauungsplan Nr. 253 festgestellt, dass die Festsetzung zur Höhe der geplanten grenzständiger Tiefgarage nicht hinreichend bestimmt ist. Die Regelungen des § 6 Abs. 1 BauONW in Verbindung mit § 6 Abs. 6 BauONW zur Erforderlichkeit von Abstandsflächen finden nur dann keine Anwendung, wenn gemäß § 6 Abs. 17 durch zwingende Festsetzungen eines Bebauungsplanes davon abweichende Regelungen getroffen werden. Da die textliche Festsetzung keine zwingende Regelung enthält, würde eine grenzständige Bebauung nur im Sinne eines an der Grenze Bauen Dürfens mit zusätzlicher öffentlich rechtlicher Sicherung der Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück durch Baulast möglich sein. Da dies nicht dem Planungsziel entspricht, muss die textliche Festsetzung unter Pkt. 1.3 wie folgt geändert werden: „Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO und § 6 Abs. 17 BauONW wird die Oberkante der grenzständigen Tiefgarage zwingend auf die Geländehöhe von 77,00 m NHN festgesetzt.“ In Verbindung mit dieser Festsetzung soll darüber hinaus im Sinne der Umsetzbarkeit des Wettbewerbsergebnisses im Grenzbereich zu dem Nachbargrundstück (Flurstück 1016) die geplante Baulinie für den Bereich der Tiefgarage verlängert und festgesetzt werden.

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde von der in § 13 Nr. 2 BauGB a.F. in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB a.F. gebotenen Möglichkeit der eingeschränkten Beteiligung Gebrauch gemacht, wonach den von der Planänderung betroffenen Eigentümern Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen gegeben wurde. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

5. Planinhalte und Festsetzungen

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

Die Stadt Recklinghausen, und hier insbesondere die Altstadt und ihre unmittelbare Umgebung, hat aufgrund der vorhandenen Handelsbetriebe sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung sowie Kultur und Freizeit zentrale Funktionen für die Bewohner der Stadt und des Umlandes. Entsprechend diesen vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen erfolgt die Gebietsausweisung gem. § 7 BauNVO als Kerngebiet (MK). Mit der Festsetzung MK-Gebiet werden die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und ermöglicht, die Nutzungsvielfalt innerhalb des historischen Stadtkerns sinnvoll zu ergänzen, um dadurch Recklinghausen als Einkaufsstandort zu stärken.

Um jedoch städtebaulich negative Folgewirkungen zu vermeiden, die bei einer uneingeschränkten Zulässigkeit der gem. § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen im Plangebiet zu befürchten sind, werden durch textliche Festsetzungen bestimmte Nutzungen der Sexbranche ausgeschlossen bzw. Spielhallen und ähnliche Unternehmen für unzulässig erklärt.

Die städtebaulich negativen Wirkungen äußern sich vor allem in einem ökonomisch begründeten Verdrängungsprozess. Die Betreiber derartiger Einrichtungen sind in der Regel bereit, Höchstmieten zu zahlen. Dadurch folgen solche Betriebe meist an Stelle aufgebener oder verdrängter anderweitiger Nutzungen nach.

Städtebaulich bilden solche Einrichtungen allein und vor allem in der Häufung stadträumliche Bereiche, in denen die Qualität des Dienstleistungsangebotes sinkt und das Stadt- und Straßenbild beeinträchtigt wird. Damit einher geht die Gefahr einer in der Folge immer weiter-schreitenden Umwandlung von Straßen bzw. Quartiersbereichen mit der Verschlechterung

der Lagegunst. Diese Entwicklung ist im Hinblick auf die sensible Altstadtlage des Plangebietes als auch die Lage als Wohnstandort, der langfristig gesichert werden soll, unerwünscht.

Darüber hinaus dient der generelle Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33 Gewerbeordnung sowie Vergnügungsstätten, die eine Unterhaltung auf sexuellem Gebiet anbieten, dem Schutz der angrenzenden sensiblen Schulnutzung und somit dem Jugendschutz.

Die in diesem Bereich vorhandenen und geplanten sensiblen Nutzungen rechtfertigen den generellen Ausschluss der vorgenannten Vergnügungsstätten, der Gebietscharakter wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Insofern wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Vergnügungsstätten, die eine Unterhaltung auf sexuellem Gebiet anbieten, unzulässig sind. Daneben wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. des § 33 i Gewerbeordnung (GewO) unzulässig sind.

Da für den Innenstadtbereich kein Bedarf zur Errichtung einer Tankstelle vorhanden ist und sowohl städtebauliche als auch insbesondere verkehrstechnische Gründe dagegen sprechen, werden über diese Einschränkungen hinaus, die gem. § 7 Abs. 2 Ziffer 5 BauNVO regelzulässigen Tankstellen i.V. mit Parkhäusern und Großgaragen und die gem. § 7 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter die § 7 Abs. 2 Ziffer 5 BauNVO fallen, ausgeschlossen.

Um die Recklinghäuser Innenstadt auch als Wohnstandort langfristig zu sichern, sollen im MK-Gebiet ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen gem. § 7 Abs.2 Nr.7 BauNVO zulässig sein.

Die Erdgeschossnutzung bleibt somit ausschließlich den Dienstleistungen, dem Einzelhandel und sonstigen Nutzungen i.S. von § 7 Abs. 2 BauNVO vorbehalten.

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

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

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

Da sich der Bebauungsplanbereich in der Recklinghäuser Innenstadt befindet, die aufgrund der hier vorhandenen Nutzungen oberzentrale Funktionen wahrnimmt, wird zur Unterstützung dieser Funktion eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Das entspricht der Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und ermöglicht eine maximale Ausnutzung der im Innenstadtbereich hochwertigen Grundstücke.

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

Bei der Festsetzung der GFZ machen neben funktionalen insbesondere städtebauliche Gründe eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO erforderlich. Die Umsetzung des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbes sowie die Sicherung des vorhandenen Bestandes rechtfertigen die Festsetzung einer GFZ von 3,3. Da der überbaubare Bereich der Grundstücke überwiegend parallel zu den Straßen festgesetzt wird, verbleiben im Blockinnenbereich Freiräume, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes u. a. auch der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Altstadt Recklinghausens dient, welche die Belange des Denkmalschutzes und die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt, stehen der Überschreitung auch sonstige öffentliche Belange nicht entgegen.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Der Maßstab für die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich zum einen an der vorhandenen Bebauung entlang der Steinstraße und dem Herzogswall (I bis VIII), zum anderen an der entlang des Wallringes vorhandenen Bebauungsstruktur (III bis IV). Die Zulässigkeit von maximal IV Vollgeschossen für die Bebauung am Herzogswall (mögliche Änderung der vorhandenen Bebauung) nimmt darüber hinaus besondere Rücksicht auf die denkmalgeschützten Gebäude der „Alten Feuerwache“.

5.2.4 Höhe einer grenzständigen Tiefgarage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO und § 6 Abs. 17 BauO NW)

Ein städtebauliches Ziel der Planung ist, das vorhandene Geländeneiveau auf dem Grundstück der ehemaligen „Alten Feuerwache“, welches etwa 3 m höher liegt als der angrenzende Bereich westlich der Steinstraße, zu erhalten. Dieses Niveau leitet sich aus der historischen Bedeutung und Nutzung des Grundstückes ab. Unter Beibehaltung des Geländeneiveaus und Erhalt von Teilen des baulichen Bestandes soll darüber hinaus die bauliche Entwicklung u. a. hinsichtlich der Gestaltung eines Platzes als Kern des Wettbewerbsergebnisses sowie des Anschlusses an die Verkehrsfläche der Klosterstraße nicht durch starke Geländeunterschiede erschwert werden. Im Dienste einer Stärkung der Innenstadt entspricht dieses Bestreben auch der Zielsetzung der Satzung vom 10.12.1992 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadterneuerung Recklinghausen-Altstadt“. Um dies zu gewährleisten, wird die Höhe der geplanten Tiefgarage dem vorhandenen Geländeneiveau zwingend angepasst. Im Vergleich zu der auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Geländehöhe von 74,22 m wird die gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO und § 6 Abs. 17 BauO NW die Oberkante der grenzständigen Tiefgarage zwingend auf die Geländehöhe von 77,00 m NHN festgesetzt. Diese Festsetzung stellt keinen Eingriff in Nachbarrechte dar, zumal dieser Höhenunterschied zu den angrenzenden Grundstücken bereits besteht und der Bau der Tiefgarage die jetzige Höhenlage lediglich aufgreift.

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

Um sicherzustellen, dass die vorhandene bauliche Geschlossenheit entlang des Herzogswalles und der Steinstraße erhalten bleibt bzw. bei einem Teilabbruch der ehemaligen Hauptfeuerwache wieder hergestellt wird, ist es erforderlich, die geschlossene Bauweise festzusetzen. Damit ist gleichzeitig die Möglichkeit verbunden, die Grundstücksflächen optimal auszunutzen und das Wettbewerbsergebnis entsprechend umsetzen zu können.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im wesentlichen durch Baugrenzen festgesetzt, die sich mit Ausnahme von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (baulichen Anlagen i. S. der §§ 12 und 14 BauNVO), die auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, an der vorhandenen Bebauung orientieren. Mit der Festlegung der Baugrenzen werden aber nicht nur die vorhandenen Gebäude in ihrem Bestand gesichert, es wird auch die Umsetzung des unter Ziff. 2.3 der Begründung erwähnten Wettbewerbsergebnisses planungsrechtlich gesichert.

Die Baugrenzen im Blockinnenbereich werden bewusst nicht entlang der Grundstücksgrenzen festgelegt, sie halten einen Abstand von 5,25 m bzw. 3 m zu den östlichen Grundstücksgrenzen ein. Damit soll verdeutlicht werden, dass hier keine oberirdische Grenzbebauung mit unansehnlichen Brandwänden entstehen kann. Die Kombination der Baugrenzen und der darüber hinaus eventuell einzuhaltenden Abständen gem. Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) gewährleisten eine dem Kerngebiet angemessene Bebauungs- und Wohnqualität.

Die südliche Baugrenze im Bereich des Gebäudes Herzogswall 37 ist ab dem 1. Obergeschoss um 2 m innerhalb der Verkehrsfläche aufgeweitet. Die Erweiterung und somit die Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche ist notwendig, um die im Wettbewerbsverfahren dargestellte vorgehängte Fassade realisieren zu können.

Um den aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Bebauungsvorschlag in Gänze realisieren zu können, ist es erforderlich, neben den Baugrenzen für den Grenzbereich im Übergang zur vorhandenen Bebauung westlich der Steinstraße in einem Teilbereich auch eine Baulinie festzusetzen.

Mit der Festsetzung der Baulinie wird zum einen der vorhandene Gebäudebestand im Übergang zu der Nachbarbebauung, der gem. dem Wettbewerbsergebnis auch für die Zukunft gewünscht ist, planungsrechtlich gesichert. Durch die geplanten Sanierungs- bzw. Entkernungsmaßnahmen und der rückwärtigen Erweiterung des Gebäudes (Herzogswall 37) kommt die Baumaßnahme in Gänze einem Neubau gleich, so dass der Bestandsschutz erlischt und das geplante Vorhaben Abstandsflächen auslöst. Ein Abriss des Gebäudes ist sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich nicht angezeigt, so dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Sicherung der Bausubstanz mit Hilfe der Baulinie und somit ein Verzicht der ansonsten ausgelösten Abstandsflächen erfolgt.

Zum anderen wird durch die Festsetzung der Baulinie für den Bereich der geplanten Tiefgarage in Kombination mit der zwingenden Festsetzung der Höhe der Tiefgarage (siehe Pkt. 5.2.4 – Höhe einer grenzständigen Tiefgarage) gewährleistet, dass die geplante Tiefgarage unter Beachtung von § 6 Abs. 17 BauONW auf dem ehemaligen Feuerwehrgelände bis an die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden muss. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Wettbewerbsergebnis in Gänze umgesetzt und für die geplante Tiefgarage der komplette Grundstücksbereich (mit Ausnahme des denkmalgeschützten Bereiches des Schlauchturms) unterhalb der Geländeoberfläche bis zur Grundstücksgrenze ausgenutzt werden kann. Bedeutsam ist dies für die Stärkung der Innenstadt insofern, als Ziel der Planung die Auflösung der von der Klosterstraße aus als Hinterhof wahrzunehmenden Atmosphäre durch Schaffung eines attraktiven innerstädtischen Platzes in unmittelbarer Nähe zur Einkaufsstraße ist. Die Nutzung der Fläche durch Stellplätze für den Fall, dass unterhalb der Geländeoberfläche nicht ausreichend Parkraum geschaffen werden könnte, würde diesem Ziel zuwiderlaufen und damit auch die Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2005 für die Stadt Recklinghausen konterkarieren. Gemäß diesem besteht an dieser exponierten Stelle eine entsprechende räumliche Option für eine qualitativ anspruchsvolle städtebauliche und funktionale Entwicklung, die zu einer Aufwertung des Eingangsbereiches Steinstraße und zu einer funktionalen Verbesserung der Situation in diesem Innenstadtquartier beitragen kann.

Eine Beeinträchtigung des Nachbarn ist mit der Festsetzung der Baulinie nicht verbunden, da lediglich der bereits vorhandene Zustand festgesetzt wird, der durch den Nachbarn bereits geduldet wird. Weitere Beeinträchtigungen über das jetzige Maß hinaus erfährt der Nachbar nicht.

5.5 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet liegt im südwestlichen Randbereich der Innenstadt und ist über den Herzogswall, die Klosterstraße und die Steinstraße erschlossen. Fußläufig ist das Gebiet gut über die Fußgängerzonen der Innenstadt und den Wallring zu erreichen. Zusätzlich werden Überleitungen von der Fußgängerampel im Einmündungsbereich Westerholter Weg/Herzogswall zur Innenstadt über den Platz und die Klosterstraße geschaffen. Zur Sicherung dieser Verbindung wird im Bebauungsplan an den entsprechenden Stellen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Die zentrale Lage des Planbereiches wird auch durch die hervorragende Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr unterstrichen. An den Haltepunkten Steintor und Herzogswall, beide in unmittelbarer Nähe gelegen, verkehren die Buslinien 224, 239, 249 und SB 23.

5.5.2 Ruhender Verkehr

Um den Stellplatzbedarf für die künftige Nutzung der ehemaligen Feuerwehrfläche auf dem Grundstück selbst decken zu können, wird durch eine entsprechende Festsetzung die Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage geschaffen. Die Zufahrt soll aufgrund der Verkehrsströme sowie der geplanten Verkehrsführung im Rahmen der Realisierung des „Wallringkonzeptes“ auf dem Herzogswall ausschließlich von der Klosterstraße aus erfolgen und ist daher im Plan entsprechend festgesetzt. Als Voraussetzung für die Einrichtung eines attraktiven Platzes, wird der Innenbereich der „Alten Feuerwache“ von motorisiertem Verkehr freigehalten.

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

Die Versorgung des Planbereiches mit Wasser, elektrischer Energie, Gas und Fernwärme kann durch die zuständigen Versorgungsträger über vorhandene Anlagen sichergestellt werden. Möglicherweise darüber hinaus erforderliche Anlagen für die Versorgung können über privatrechtliche Vereinbarungen bzw. gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen getroffen sind.

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

Das Abwasser kann durch Anschluss an die bestehende Kanalisation des Herzogswalles, über die Vorfluter Hellbach und Emscher abgeführt und in den Kläranlagen Bottrop bzw. Emschermündung der Emschergenossenschaft gereinigt werden.

7. Umweltverträglichkeit, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Umweltverträglichkeit

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

Gem. Ziff. 18.8 i. V. mit Ziff. 18.7.1 und 18.7.2 der Anlage 1 zu § 3 des UVPG ist zur Errichtung eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Einzelfall durchzuführen, sofern die Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschritten werden. Bei einer Fläche von 5319 qm für das gesamte Plangebiet besteht weder eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP (Prüfwert 100.000 qm und mehr) noch zu einer Vorprüfung des Einzelfalls (Prüfwert 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm),

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

8. Umweltbelange

8.1 Bodenkontaminationen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodenbelastungen bekannt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass die Feuerwehr eine Tankstelle sowie eine Waschanlage mit Kfz-Werkstatt auf dem Grundstück betrieben hat. Im Bereich der ehemaligen Zapfsäulen befinden sich zwei unterirdische Lagertanks (je 25 m³) für Betriebsstoffe. Insofern wird der Bereich im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen als Altlastenverdachtsfläche geführt. Daher sind im Rahmen der Baureifmachung des Grundstückes die damit verbundenen Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten. Soweit, wie geplant, die gutachterliche Begleitung im

Zuge von Tiefbauarbeiten erfolgt, ist der Kreis Recklinghausen - Untere Bodenschutzbehörde - vor Beginn der Arbeiten sowie bei Auffinden von Bodenverunreinigungen umgehend zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

8.2 Kampfmittleinflüsse

Siehe hierzu Pkt. 11.1

8.3 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.

8.4 Lärmbelastungen

Entsprechend § 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, die Belange des Schallschutzes in die Abwägung mit den übrigen Planungsabsichten einzubeziehen.

Höchst zulässige Grenzwerte oder Richtwerte sind für die städtebauliche Planung gesetzlich nicht festgelegt.

Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind in der DIN 18005 „ Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 aufgeführt. Dabei ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte, bezogen auf Verkehrslärm, für Kerngebiete (MK) tags 65 dB (A) und nachts 55 dB (A) anzustreben, wobei festzuhalten ist, dass sich bei der Überplanung von bereits vorbelasteten Gebieten die Werte der DIN 18005 häufig nicht einhalten lassen.

Die Immissionssituation und die zu treffenden Schutzmaßnahmen sind der durch den Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen erstellten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 253 – Klosterstraße / Herzogswall – vom 22.12.2004“ zu entnehmen.

Für das Plangebiet sind die Verkehrslärmimmissionen, verursacht durch die Verkehrsräusche des Herzogswalls, maßgebend. Aber auch die Verkehrsräusche des Westerholter Weges und der Hertener Straße beeinflussen die Lärmsituation des Plangebietes.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Kerngebiet für den Tages- und Nachtzeitraum werden vor allem in den westlichen und südwestlichen Bereichen des Plangebietes, also zum Herzogswall hin, tags um bis zu 13 dB (A) und nachts um bis zu 12 dB (A) überschritten. In den übrigen Bereichen des Plangebietes, die zur Klosterstraße und zur Steinstraße hin ausgerichtet sind, werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 jedoch eingehalten bzw. unterschritten.

Obwohl die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Kerngebiet in weiten Bereichen des Plangebietes überschritten werden, können aufgrund der Lage, der örtlichen Gegebenheiten und aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden sind daher passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen erforderlich, um den Anforderungen an eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe gerecht zu werden.

Zum Schutz der Innenräume gegen Lärmeinwirkungen sind bei Büro- und Wohnnutzung (oder Nutzung der Räume als Schlafräume) Fenster der Schallschutzklasse 4 notwendig, die zusätzlich mit schallgedämmter Zusatzbelüftung ausgestattet werden sollten. Dies gilt für die Fassaden, die zum Herzogswall hin ausgerichtet sind über alle Geschosse.

Bei den in der Schalltechnischen Untersuchung der Stadt Recklinghausen vom 22.12.2004 als Immissionspunkt 1 und 2 bezeichneten Fassaden der Gebäude Herzogswall Nr. 31 – 33 sind bei Büronutzung des Erdgeschosses Fenster der Schallschutzklasse 5 mit entsprechender Zusatzbelüftung notwendig. Bei dem als Immissionspunkt 1 (Herzogswall Nr. 31) bezeichneten Gebäude gilt dies auch bei einer Wohnnutzung.

Im textlichen Teil des Bebauungsplanes wurde daher folgende Festsetzung vorgenommen:

Lärmschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Aussenfassaden der Gebäude, die zum Herzogswall hin ausgerichtet sind, mindestens die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Bauschalldämm-Maße R'_{wres} nach DIN 4109 Ausg. 1989 sowie der Schallschutzklasse gem. VDI-Richtlinie 2719 aufweisen müssen. Zusätzlich müssen sowohl die zur Büronutzung als auch die zur Wohnnutzung bestimmten Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit schallgedämmten Belüftungen ausgestattet 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.

Gebäude	Geschoss	Anhaltswert für Innenschallpegel in dB (A)	erf. Schalldämm-Maß der Fenster	erf. Schallschutzklasse der Fenster
Herzogswall Nr. 31	EG	25*	45	5
Herzogswall Nr. 31	1. – 3. OG	25*	41 – 43	4
Herzogswall Nr. 33	EG – 3. OG	25*	41 – 44	4
Herzogswall Nr. 35	EG – 3. OG	25*	41 – 44	4
Herzogswall Nr. 37	EG – 4. OG	25*	40 – 41	4
Herzogswall Nr. 39	EG – 3. OG	25*	42 – 43	4
Herzogswall Nr. 41 / Steinstr. 16	EG – 8. OG	25*	41 – 43	4

Anforderungen an den Schallschutz und Bestimmung des erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maßes sowie der Schallschutzklasse nach VDI 2719 bei Wohnnutzung nachts

* Nachtwerte (Schlafräume)

Gebäude	Geschoss	Anhaltswert für Innenschallpegel in dB (A)	erf. Schalldämm-Maß der Fenster	erf. Schallschutzklasse der Fenster
Herzogswall Nr. 31	EG	35*	46	5
Herzogswall Nr. 31	1. – 3. OG	35*	42 – 43	4
Herzogswall Nr. 33	EG	35*	45	5
Herzogswall Nr. 33	1. – 3. OG	35*	42 – 43	4
Herzogswall Nr. 35	EG	35*	45	5
Herzogswall Nr. 35	1. – 3. OG	35*	42 – 43	4
Herzogswall Nr. 37	EG – 4. OG	35*	41 – 42	4
Herzogswall Nr. 39	EG – 3. OG	35*	42 – 43	4
Herzogswall Nr. 41 / Steinstr. 16	EG – 8. OG	35*	43 – 44	4

Anforderungen an den Schallschutz und Bestimmung des erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maßes sowie der Schallschutzklasse nach VDI 2719 bei Büro- und Wohnnutzung tags * Tagwerte (Büroräume und Wohnräume in MK-Gebieten)

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

Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilungen des Bergbautreibenden liegen die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Wirkungsbereich des untertägigen Abbaues. Vor Beginn der Einzelplanung ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

10. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

10.1 Denkmalschutz

Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich der erste Teil der ehemaligen Hauptfeuerwache, der im Jahre 1909 gemeinsam mit dem angebauten Schlauchturm als Feuerwehrgerätehaus in neobarocker Formsprache am Herzogswall errichtet wurde. Der bereits am 06.05.1983 in die städtische Denkmalliste eingetragene Schlauchturm steht am Standort des historischen Quadenturmes, der Teil der alten Stadtumwallung war und im Jahre 1868 abgerissen wurde. Bei dem am 18.07.2003 in die Denkmalliste nachgetragenen Gebäude der Hauptfeuerwache handelt es sich um einen zweigeschossigen Putzbau unter einem großen, mit Hohlpannen gedeckten Mansardwalmdach. Das Erdgeschoss ist geprägt durch vier große Einfahrtstore aus Holz für Löschfahrzeuge. Die Gebäude sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet bzw. nachrichtlich übernommen worden.

Durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung als Hauptfeuerwache wird das Baudenkmal einer anderen Nutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan sieht mit seiner Festsetzung als Kerngebiet eine breite Palette an Nutzungsmöglichkeiten für das Gebäude vor. Zusätzlich wird ab dem 1. Obergeschoss auch das Wohnen ermöglicht. Nutzungsbedingte bauliche Veränderungen im Innern der Gebäude und im Bereich der Fassaden unterliegen neben dem Bauordnungsrecht auch dem Erlaubnisvorbehalt des § 9 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW). Die Erlaubnis erteilt die Untere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem Landschaftsverband (Westfälisches Amt für Denkmalpflege / Münster).

11. Hinweise

11.1 Kampfmittel

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittelleinwirkungen erkennen, jedoch sind ihnen für den Planbereich keine konkreten Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge zu entneh-

men. Eine systematische Absuche ist nicht erforderlich. Ggf. erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung / Gründung sind als besonders gefährdet anzusehen und sind deshalb rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzuzeigen. Die Durchführung aller sonstigen bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sollte der Verdacht auf Kampfmittel aufkommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr der Stadt Recklinghausen oder direkt die Feuerwehr / Polizei zu verständigen.

11.2 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Bebauungsplan tangiert Flächen der Stadtbefestigung von Recklinghausen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerksreste sowie Einzelfunde (z. B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

11.3 Bodenkontaminationen

Da für den Altstandort der Betriebstankstelle auf dem Gelände der ehemaligen Feuerwache ein Altlastenverdacht nicht auszuschließen ist, sind im Rahmen der Baureifmachung des Grundstückes die damit verbundenen Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten. Soweit, wie geplant, die gutachterliche Begleitung im Zuge von Tiefbauarbeiten erfolgt, ist der Kreis Recklinghausen - Untere Bodenschutzbehörde - vor Beginn der Arbeiten sowie bei Auffinden von Bodenverunreinigungen umgehend zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

11.4 Satzungen

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

12. Textlicher Teil

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

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen im MK-Gebiet

- 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten, die eine Unterhaltung auf sexuellem Gebiet anbieten, unzulässig sind.
- 1.1.2 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. des § 33 i Gewerbeordnung (GewO) unzulässig sind.
- 1.1.3 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässige Nutzung nicht zulässig ist.
- 1.1.4 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig ist.

1.2 Zulässigkeit von Wohnungen im MK-Gebiet

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass sonstige Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig sind.

1.3 Höhe grenzständiger Tiefgarage

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO und § 6 Abs. 17 BauO NW wird die Oberkante der grenzständigen Tiefgarage zwingend auf die Geländehöhe von 77,00 m NHN festgesetzt.

1.4 Lärmschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Aussenfassaden der Gebäude, die zum Herzogswall hin ausgerichtet sind, mindestens die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Bauschalldämm-Maße R'_{wres} nach DIN 4109 Ausg. 1989 sowie der Schallschutzklasse gem. VDI-Richtlinie 2719 aufweisen müssen. Zusätzlich müssen sowohl die zur Büronutzung als auch die zur Wohnnutzung bestimmten Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit schalldämmten Belüftungen ausgestattet 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.

Gebäude	Geschoss	Anhaltswert für Innen-schallpegel in dB (A)	erf. Schalldämm-Maß der Fenster	erf. Schallschutzklasse der Fenster
Herzogswall Nr. 31	EG	25*	45	5
Herzogswall Nr. 31	1. – 3. OG	25*	41 – 43	4
Herzogswall Nr. 33	EG – 3. OG	25*	41 – 44	4
Herzogswall Nr. 35	EG – 3. OG	25*	41 – 44	4
Herzogswall Nr. 37	EG – 4. OG	25*	40 – 41	4
Herzogswall Nr. 39	EG – 3. OG	25*	42 – 43	4
Herzogswall Nr. 41 / Steinstr. 16	EG – 8. OG	25*	41 – 43	4

Anforderungen an den Schallschutz und Bestimmung des erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maßes sowie der Schallschutzklasse nach VDI 2719 bei Wohnnutzung nachts * Nachtwerte (Schlafräume)

Gebäude	Geschoss	Anhaltswert für Innen-schallpegel in dB (A)	erf. Schalldämm-Maß der Fenster	erf. Schallschutzklasse der Fenster
Herzogswall Nr. 31	EG	35*	46	5
Herzogswall Nr. 31	1. – 3. OG	35*	42 – 43	4
Herzogswall Nr. 33	EG	35*	45	5
Herzogswall Nr. 33	1. – 3. OG	35*	42 – 43	4
Herzogswall Nr. 35	EG	35*	45	5
Herzogswall Nr. 35	1. – 3. OG	35*	42 – 43	4
Herzogswall Nr. 37	EG – 4. OG	35*	41 – 42	4
Herzogswall Nr. 39	EG – 3. OG	35*	42 – 43	4
Herzogswall Nr. 41 / Steinstr. 16	EG – 8. OG	35*	43 – 44	4

Anforderungen an den Schallschutz und Bestimmung des erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maßes sowie der Schallschutzklasse nach VDI 2719 bei Büro- und Wohnnutzung tags * Tagwerte (Büroräume und Wohnräume in MK-Gebieten)

2. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Das Plangebiet wird durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff. BBergG) mit der Deutsche Steinkohle AG in Herne Kontakt aufzunehmen.

3. Hinweise

3.1 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittelleinwirkungen erkennen, jedoch sind ihnen für den Planbereich keine konkreten Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge zu entnehmen. Eine systematische Absuche ist nicht erforderlich. Ggf. erforderliche Ramm- /Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung / Gründung sind als besonders gefährdet anzusehen und sind deshalb rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzuzeigen. Die Durchführung aller sonstigen bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sollte der Verdacht auf Kampfmittel auftreten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr der Stadt Recklinghausen oder direkt die Feuerwehr / Polizei zu verständigen.

3.2 Bodendenkmalpflege

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Bebauungsplan tangiert Flächen der Stadtbefestigung von Recklinghausen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerksreste sowie Einzelfunde (z. B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

3.3. Bodenkontaminationen

Da für den Altstandort der Betriebstankstelle auf dem Gelände der ehemaligen Feuerwache ein Altlastenverdacht nicht auszuschließen ist, sind im Rahmen der Baureifmachung des Grundstückes die damit verbundenen Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten. Soweit, wie geplant, die gutachterliche Begleitung im Zuge von Tiefbauarbeiten erfolgt, ist der Kreis Recklinghausen - Untere Bodenschutzbehörde - vor Beginn der Arbeiten sowie bei Auffinden von Bodenverunreinigungen umgehend zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

3.4 Satzungen

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

4. Gutachten

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 253 – Klosterstraße / Herzogswall – der Stadt Recklinghausen vom 22.12.2004.

13. Maßnahmen zur Verwirklichung

13.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind auf Grund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

14. Kosten und Finanzierung

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

15. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Bebauungsplanes:	5319 m ²
Kerngebiet (MK):	5319 m ²
davon:	
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit:	579 m ²
Tiefgarage :	1908 m ²

Recklinghausen, den 11.10.2005
Bürgermeister
I.A.

Rapien
Städt. Baudirektor