

Bebauungsplan Nr. 278 – Südseite Talstraße –

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Begründung (gem. § 2a BauGB)
zum Satzungsbeschluss gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes	3
2	Örtliche und überörtliche Planungen	4
3	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	5
3.1	Ausgangslage	5
3.2	Zielsetzung der künftigen Entwicklung am Bruchweg.....	5
3.3	Ziele der künftigen Entwicklung im Bereich Talstraße / Bruchweg	7
4	Planverfahren.....	9
5	Planinhalt und Festsetzungen.....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 3 BauNVO)	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO).....	12
5.3	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO)	14
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO)	14
5.5	Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	15
5.6	Baurecht auf Zeit (§9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB.....	15
5.7	Verkehrerschließung	18
5.8	Ver- und Entsorgung.....	19
6	Umweltbelange	22
6.1	Fachgesetzliche Grundlagen	22
6.2	Schutzgut Mensch	25
6.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	33
6.4	Schutzgut Boden.....	33
6.5	Schutzgut Wasser.....	36
6.6	Schutzgut Klima / Luft	37
6.7	Schutzgut Landschaft	38
7	Hinweise.....	40
8	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	42
9	Kosten und Finanzierung	42
10	Flächenbilanz	44
11	Gutachten.....	45

1 Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes

Ein bis vor wenigen Jahren gewerblich genutztes Grundstück an der Südseite der Talstraße und westlich des Bruchweges soll zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Zudem ist befristet ein Gewerbegebiet zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Bruchweg geplant. Dieser Teil soll später auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Paulusviertel, etwa 1 km südlich der Altstadt und hat eine Größe von insgesamt ca. 28.000 qm (2,8 ha).

Das Grundstück kann auf eine nahezu hundertjährige bauliche Nutzungsgeschichte zurückblicken. Ausgehend von einer dem Bergbau nahestehenden Nutzung entwickelte sich dort seit den 1950er Jahren zunächst ein lagerhaltender Eisengroßhandelsbetrieb und später der Sanitärgrößhandel Thyssen-Schulte. Mittlerweile sind die baulichen Anlagen abgebrochen und die Bodensanierung ist mit Blick auf die beabsichtigte zukünftige Nutzung durchgeführt worden.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Breuskesbachstraße / Talstraße, im Osten durch den Bruchweg, im Süden durch den Fuß- und Radweg auf der ehemaligen Grubenanschlussbahntrasse und im Westen durch den Verbindungsweg zwischen Breuskesbachstraße und Fuß- und Radweg. Der Geltungsbereich ist durch die schwarze Linie im Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist im Norden und Westen von reiner Wohnbebauung umgeben. Südlich des Fuß- und Radweges befindet sich ebenfalls Wohnnutzung und das Gelände des ehemaligen städtischen Fuhrparkes. Auf der Ostseite des Bruchweges schließt nördlich des Fuß- und Radweges eine allgemeine Wohnnutzung an, südlich davon befinden sich die gewerblich / industriellen Bereiche mit dem Schlachthof als dominierende Nutzung.

Für den heute unbeplanten Innenbereich ist ein Bebauungsplan aufzustellen, der das Planungsrecht zur Umsetzung des Wohnprojektes schafft. Einige im Westen angrenzende Wohngrundstücke werden mit in den Bebauungsplan einbezogen.

2 Örtliche und überörtliche Planungen

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan ist eingebunden in ein hierarchisch gegliedertes Planungssystem und ist inhaltlich aus den örtlichen / überörtlichen Planungen abzuleiten.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilplan „Emscher-Lippe“, der am 12.11.2004 in Kraft getreten ist, liegt der Planbereich innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit Stand vom 12.05.2006 stellt den Bereich des ehemaligen Thyssen-Schulte-Grundstücks als Mischbaufläche dar, die westlich angrenzenden Wohngrundstücke als Wohnbaufläche. Aufgrund der Nähe zur ehemaligen Grubenanschlussbahntrasse wurde diese Darstellung überlagert mit einer Signatur, die den Bereich als Fläche kennzeichnet, für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen werden sollen. Durch die Stilllegung der Bahntrasse ist diese Signatur hinfällig geworden, genauso wie die nachrichtliche Übernahme der Fläche für Bahnanlagen.

Der Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stellt den gesamten Planbereich als Wohnbaufläche dar, den Fuß- und Radweg als Grünfläche.

Die hier gewählte Art des Planverfahrens – beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) - (siehe dazu Kapitel 4) macht es möglich, unter Wahrung der allgemeinen Grundsätze der geordneten bzw. nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine vom FNP abweichende Festsetzung der Art der Nutzung zu treffen und diesen dann anschließend anzupassen.

Westlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 194 – Breuskesbachstraße – an, der für die vorhandenen Wohngebäude Reines Wohngebiet (§ 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) festsetzt.

3 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

3.1 Ausgangslage

Nachdem im Jahr 2001 die Schachanlage Blumenthal 1/2/6 geschlossen wurde, ist im selben Jahr die Entwurfswerkstatt „Zukunftspark Blumenthal“ durchgeführt worden. Ziel war es, städtebauliche Leitbilder für die zukünftige Nutzung der freiwerdenden Flächen zu entwickeln. Der Bereich am Bruchweg wurde als weiterer Verflechtungsbereich in diese Überlegungen einbezogen. Zur Konkretisierung der in der Werkstatt entwickelten Leitgedanken wurde im Jahr 2003 eine städtebauliche Rahmenplanung für den „Mittleren Bruchweg“ durchgeführt.

3.2 Zielsetzung der künftigen Entwicklung am Bruchweg

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat diese Rahmenplanung am 24.05.2004 beschlossen. **Langfristiges** Ziel ist es, die gewachsene Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe zu lösen und westlich des Bruchweges die bestehenden Wohnquartiere zu ergänzen. Das betrifft die städtische Fuhrparkfläche und die nördlich des Fuß- und Radweges liegenden Flächen, für die jetzt der Bebauungsplan Nr. 278 aufgestellt werden soll.

Östlich des Bruchweges soll – unter Beibehaltung der Sportanlage – eine mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzung entstehen.



Ausschnitt aus der Rahmenplanung Mittlerer Bruchweg, 2004,
Blau: Bestandsgebäude, Rot: geplante Wohngebäude.

Um diese Zielsetzung zu sichern und langfristig umsetzen zu können, bedarf es grundsätzlich der Bauleitplanung. Der Rat hat dazu Anfang 2006 den Aufstellungsbeschluss für den gesamten Planbereich „Mittlerer Bruchweg“ (Bebauungsplan Nr. 271) gefasst.

Dieser Planbereich besteht aus mehreren zusammenhängenden Grundstücksbereichen, die aktuell unterschiedliche Nutzung- und Eigentümerstrukturen aufweisen, zu unterschiedlichen Zeitpunkten brach fallen werden bzw. bereits brach gefallen sind und die künftig auch unterschiedliche Nutzungen aufnehmen sollen.

Die Nutzung auf dem ehemaligen Thyssen-Schulte-Grundstück wurde als erstes aufgegeben und die Flächen werden derzeit von einem privaten Eigentümer für eine Folgenutzung vorbereitet. Aufstehende Gebäude wurden abgerissen, die vorgefundenen Bodenverunreinigungen wurden saniert. Ein städtebauliches Konzept für eine Nachfolgenutzung liegt vor.

Die ehemalige städtische Fuhrparkfläche südlich des Fuß- und Radweges auf der Westseite des Bruchweges ist derzeit zu großen Teilen ungenutzt. Lediglich das im vorderen Grundstücksbereich zum Bruchweg stehende Verwaltungsgebäude wird derzeit durch einen Fachbereich der Stadtverwaltung genutzt. Da die ehemalige Fuhrparkfläche mittlerweile auf eine etwa 70jährige gewerblich/ handwerkliche Nutzungsgeschichte zurückblicken kann, ist auch hier künftig vor der Aufnahme neuer Nutzungen die Sanierung von Bodenverunreinigungen vorzunehmen. Schließlich ist eine künftige Nutzung des Fuhrparkgeländes auch abhängig von der weiteren Entwicklung auf der Ostseite des Bruchweges, bzw. muss die bestehenden benachbarten Nutzungen berücksichtigen und darf nicht zu weiteren Nutzungs- und Immissionskonflikten führen.

Auf der Ostseite des Bruchweges befinden sich insbesondere der Schlachthof sowie damit in Verbindung stehende Nutzungen wie die Fleischerinnung und fleischverarbeitende Betriebe. Hinzu kommen Flächen der ehemaligen städtischen Umladestelle, die mittlerweile zum neuen zentralen Bau- und Betriebshof (ZBH) verlagert wurde, sowie weitere Betriebe. Daran schließen sich südlich Sportanlagen an.

Die weitere Entwicklung der Flächen südlich des Fuß- und Radweges wird insbesondere durch die Nutzung des Schlachthofes bestimmt, da dieser als emittierender Industriebetrieb die Einhaltung gewisser Mindestabstände für neu hinzutretende Nutzungen erfordert. Eine Geruchsimmisionsprognose ergab, dass die ehemalige Fuhrparkfläche derzeit nicht zu Wohnzwecken entwickelt werden kann, da die Geruchsbelastungen in einer unzulässig hohen Häufigkeit auftreten würden. Demgegenüber ist – hinsichtlich der Geruchsimmisionen – bereits heute die Entwicklung des ehemaligen Thyssen-Schulte-Geländes zu Wohnzwecken möglich. Hauptwindrichtung (Südwest) und die Lage und Ausrichtung der Gerüche der emittierenden Anlagen des Schlachthofes tragen dazu bei, dass auf dieser Fläche die Grenzwerte deutlich unterschritten werden.

Für die Bauleitplanung bedeuten diese unterschiedlichen Restriktionen und Entwicklungsstände der einzelnen Flächen, dass nördlich des Fuß- und Radweges bereits heute Nachfolgenutzungen planungsrechtlich festgesetzt werden können, südlich des Fuß- und Radweges erst zu einem späteren Zeitpunkt in Abhängigkeit von der Nutzungsdauer des Schlachthofes. Derzeit ist von einer Nutzung des Schlachthofes bis ins Jahr 2022 auszugehen. Dafür maßgeblich sind die Laufzeiten der Erbbaurechtsverträge zwischen der Stadt als Grundstückseigentümerin und dem Schlachthofbetreiber als Erbbaurechtsnehmer. Im Anschluss an die Aufgabe der Nutzung ist zur Vorbereitung einer Nachfolgenutzung das Grundstück aufzubereiten und das Planungsrecht für die Folgenutzungen zu schaffen. Der Zeitraum für diese Arbeiten kann nur grob abgeschätzt werden, wird aber sicherlich einige Jahre betragen, so dass realistischerweise nicht vor ca. 2030 mit der Aufnahme einer neuen Nutzung zu rechnen ist.

3.3 Ziele der künftigen Entwicklung im Bereich Talstraße / Bruchweg

In Anlehnung an die Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung „Mittlerer Bruchweg“ soll ein Großteil des Plangebietes künftig zu Wohnzwecken genutzt werden.

Für das ehemalige Thyssen-Schulte-Grundstück und einige benachbarte Wohnbaugrundstücke soll daher der Bebauungsplan Nr. 278 aufgestellt werden, da sich die beabsichtigten Nutzungen und baulichen Anlagen nicht in Gänze auf der Grundlage des § 34 BauGB verwirklichen lassen.

In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer wurde dazu ein städtebauliches Konzept entwickelt, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt.



Auf der ca. 2,2 ha großen Fläche sollen bis zu 57 Wohnungen in unterschiedlichen Gebäudetypen entstehen. Entlang der Talstraße sollen Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Damit wird die städtebauliche Dichte und Struktur der Nordseite der Talstraße aufgenommen. Zum Fuß- und Radweg hin soll die Bebauungsdichte geringer werden und mit der südlich angrenzenden Wohnbebauung im Bereich Schlägel- und Eisen-Straße korrespondieren. Auf diese Weise können südlich einer neuen Erschließungsstraße Einzel- und Doppelhäuser entstehen, deren Gärten zum Fuß- und Radweg hin orientiert sind.

Wie zuvor dargestellt, werden durch die neue Wohnnutzung keine Geruchsmissionskonflikte mit der gewerblich/ industriellen Nutzung auf der Ostseite des Bruchweges erwartet. Anders stellt es sich mit den Lärmimmissionen dar.

Heute wird Gewerbelärm hauptsächlich durch die nächtlichen Lkw-Beladungen und Auslieferungen des Schlachthofes emittiert. Für die Entwicklung eines Wohngebietes kommt bei freier Schallausbreitung lediglich der westliche Teil des Plangebietes in Betracht.

Wenn nach Aufgabe der Schlachthofnutzung die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe ohne Nachtemissionen gelingt, können im gesamten Plangebiet die Ansätze der heute geltenden TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (55 / 40 dB(A)) eingehalten werden.

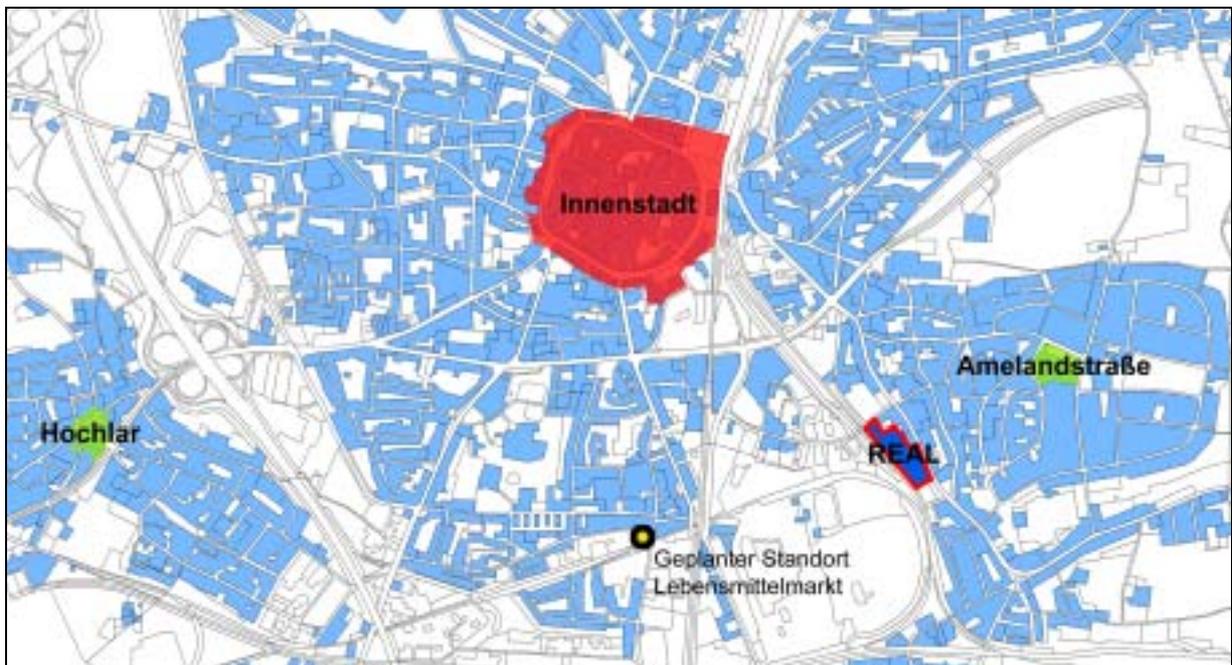
Die Richtwerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (55 / 45 dB(A)) werden hinsichtlich des Verkehrslärms bei freier Schallausbreitung nachts im gesamten Plangebiet überschritten. Tagsüber liegen Unterschreitungen nur in den Freiflächen des westlichen Planbereiches vor. Im westlich an den Bruchweg angrenzenden Planbereich werden die Richtwerte tags und nachts um bis zu 14 dB überschritten. Es handelt sich um eine stetige Grundbelastung durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Wanne-Eickel / Münster, die durch die Lärmemissionen des Bruchweges ergänzend überlagert werden.

Deshalb ist vorgesehen, im Einmündungsbereich von Talstraße und Bruchweg ein Gewerbegebiet festzusetzen, das zum Einen durch die Errichtung von baulichen Anlagen eine für das westlich angrenzende geplante Wohngebiet lärmabschirmende Wirkung erzeugt

und zum Anderen selbst nur nicht wesentlich störende Lärmemissionen (im Sinne einer mischgebietstypischen Nutzung) verursacht.

Genutzt werden soll dieses Gewerbegebiet durch einen kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb die notwendigen Stellplätze sind zum Bruchweg orientiert. Dieser Betrieb kann in seiner Funktion die Nahversorgung in diesem Bereich sicherstellen und verbessern. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen vom September 2007 zeigt, dass dieser Bereich von den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Amelandstraße und Hochlar etwa gleich weit entfernt liegt und somit nicht durch diese nahversorgt wird. Diese Funktion übernimmt teilweise ein Lebensmitteldiscounter an der Herner Straße / Stenkhoffstraße, der allerdings aufgrund seiner – nach heutigen Gesichtspunkten – geringen Größe nur bedingt tragfähig ist und keine vollständige Nahversorgung sicher stellen kann. Bei Aufgabe des Betriebes wäre die Nahversorgung dieses Siedlungsbereiches gar nicht mehr gegeben.

Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist neben der Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auch die Sicherung und Schaffung einer funktionierenden Nahversorgung. Aus diesem Grund entspricht die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes an dieser Stelle dem Einzelhandelskonzept, da die Ansiedlung der Nahversorgung dient und aufgrund der großen Entfernung die zentralen Versorgungsbereiche nicht in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt.



Auszug aus dem Einzelhandelskonzept 2007, Lage zentraler Versorgungsbereiche

Somit kann diese Ansiedlung bis zur Aufgabe der Schlachthofnutzung gleichzeitig die Nahversorgungsfunktion und schallschützende Funktionen für die neue Wohnbebauung übernehmen. Nach Aufgabe der Schlachthofnutzung kann auch dieser Bereich im Sinne der städtebaulichen Rahmenplanung zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Verlagerung des Einzelhandelsbetriebes auf die Ostseite des Bruchweges ist dann sinnvoll und wünschenswert, da der Bereich zwischen Bruchweg und der Bahnlinie Münster / Wanne-Eickel vor dem Hintergrund der Immissionssituation auch zukünftig nur gewerblich genutzt werden kann und soll. Zur Vorbereitung und planungsrechtlichen Sicherung der Umsetzung dieses Ziels soll das Planungsrecht für den Lebensmittelmarkt befristet festgesetzt und die Baugenehmigung entsprechend befristet erteilt werden.

4 Planverfahren

Durch diese Planung soll ein ehemals gewerblicher Bereich im Sinne der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) wieder nutzbar gemacht werden sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur ermöglichen. Diesen Belangen ist in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

Die Größe der festzusetzenden Grundfläche in diesem Planbereich liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Durch den Bebauungsplan werden weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB), noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG) (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Das heißt, es liegen somit die maßgeblichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB vor.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung bis zu einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm, dass die Voraussetzungen für einen bestandsorientierten Bebauungsplan i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB (keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft) gegeben sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit Stand 12.05.2006. Dieser sieht für den Bereich die Entwicklung einer Mischbaufläche vor. Durch die beabsichtigte Festsetzung der betroffenen Fläche als Wohngebiet bzw. befristet festgesetztem Gewerbegebiet wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nicht Rechnung getragen. Eine Anpassung des FNP an die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt daher – entsprechend der Regelung in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB - im Wege der Berichtigung durch die Darstellung als Wohnbaufläche Baufläche.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Hiernach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Kann-Vorschrift wurde im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Gleichwohl ist nach den Vorschriften zum beschleunigten Verfahren, verbunden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Aufstellungsbeschluss), bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Entsprechend dieser Regelung erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 26 vom 09.09.2008 und in der Tagespresse. Dort ist auch bekannt gemacht worden, dass in der Zeit vom 15.09.2008 bis 30.09.2008 einschließlich ein 14-tägiger Aushang des Bebauungsplanentwurfes (einschließlich des städtebaulichen Konzeptes) im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen durchgeführt wird.

Des weiteren ist gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Neben der Umweltprüfung kann auch von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Im Anschluss an die zuvor beschriebenen Verfahrensschritte wurde die Offenlegung der Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 278 – Südseite Talstraße – im Amtsblatt Nr. 10 vom 23.03.2009 und in der Tagespresse bekannt gemacht. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 31.03.2009 bis 30.04.2009 einschließlich gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen, während der Dienststunden, öffentlich aus.

Hier hatte die Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit sich über die Planung zu informieren und zu äußern. In Verbindung mit der öffentlichen Auslegung fand parallel eine Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) statt.

5 Planinhalt und Festsetzungen

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

Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 3 BauNVO)

Die vorhandenen Wohngebäude Breuskesbachstraße 80 – 94 sind die einzigen Gebäude, die in diesem Bebauungsplan bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes vorhanden sind und entsprechend ihrer Nutzung auch als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Für diese Wohngebäude kommt es durch die Aufgabe der benachbarten gewerblichen Nutzung und die Festsetzung des überwiegenden Teils der ehemaligen Thyssen-Schulte-Fläche als allgemeines Wohngebiet zu einer Auflösung der Gemengelage und somit zu einer Verbesserung der Wohnverhältnisse.

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO)

Östlich an das reine Wohngebiet grenzt der größte Teil des Bebauungsplangebietes an, der als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Der Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird eine Flexibilität für eine gewisse „Nutzungsmischung“ unter Beibehaltung des allgemeinen Gebietscharakters als Wohngebiet ermöglicht. So können beispielsweise Gebäude für Freiberufler oder Anlagen für gesundheitliche Zwecke in der mittelbaren Nachbarschaft zu den Gesundheitseinrichtungen an der Wildermannstraße und den benachbarten Wohneinrichtungen für ältere bzw. pflegebedürftige Menschen zugelassen werden.

Aufgrund der in der Rahmenplanung formulierten Ziele sollen die Gebiete westlich des Bruchweges die schon vorhandene Wohnnutzung ergänzen und in der mittel- bis langfristigen Perspektive sollen die Grundstücke östlich des Bruchweges solche gewerblichen Nutzungen aufnehmen, die hinsichtlich des Störgrades mit der Wohnnutzung westlich des Bruchweges vereinbar sind.

Ausschluss von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

Aus dem vorgenannten Grund werden die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Wenn es im Bereich des Bruchweges zukünftig einen Bedarf für solche Nutzungen geben wird, soll die Umsetzung nach Aufgabe der Schlachthofnutzung auf dessen Flächen angestrebt werden und eben nicht auf den Flächen, die vorwiegend dem Wohnen dienen sollen.

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

Zwischen dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und dem Bruchweg wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt mit dem Ziel, nur solche Nutzungen zuzulassen, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören oder von geringerem Emissionsverhalten sind. Damit werden nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Somit wird auch dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Rechnung getragen, der verlangt, dass bei raumbedeutsamen Planungen die für unterschiedliche Nutzungen vorgesehenen Flächen so anzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Flächen so weit wie möglich vermieden werden.

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück einen kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb anzusiedeln. Entsprechend den Zielen des Einzelhandelskonzeptes dient ein solcher Markt der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete mit Lebensmitteln und weiteren Dingen des täglichen Bedarfs. Das Grundstück befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, so dass hier nur nahversorgungsrelevante Sortimente verkauft werden sollen. Zentrenrelevante Hauptsortimente sollen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angeboten werden. Deshalb werden entsprechend der Recklinghäuser Sortimentsliste die zentrenrelevanten Hauptsortimente ausgeschlossen. Als zentrenrelevante Hauptsortimente gelten:

Abgepasste Teppiche und Läufer, Antiquitäten, Bastel-, Geschenkartikel, Bekleidung aller Art, Beleuchtungskörper, Lampen, Briefmarken, Bücher, Campingartikel, Computer, Kommunikationselektronik, Elektrogeräte, Fahrräder und Zubehör, Foto, Video, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Haushaltswaren, Bestecke, Kunstgewerbe/Bilder und –Rahmen, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Leder – und Kürschnerwaren, Musikalien, Nähmaschinen, Optik und Akustik, Sanitätswaren, Schmuck, Gold- und Silberwaren, Schuhe und Zubehör, Spielwaren, Sportartikel einschl. Sportgeräte, Tonträger, Uhren, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf, Zoobedarf / lebende Kleintiere.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohngebieten soll die in einem Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungsstätte - unzulässig sein.

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

Grundflächenzahl (GRZ) - § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Reines Wohngebiet

Das reine Wohngebiet ist durch eine geringe Dichte geprägt. Die Obergrenze für die GRZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 soll hier nicht ausgeschöpft werden und wird auf 0,3 festgesetzt. Die bestehenden Wohngebäude nutzen die GRZ derzeit nicht aus, so dass hier noch Erweiterungen möglich sind.

Allgemeines Wohngebiet

Die GRZ wird in den allgemeinen Wohngebieten differenzierter festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist eine von Nord nach Süd abnehmende Dichte. Zugleich wird sichergestellt, dass ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche entsteht und auch auf kleineren Grundstücken von unter 300 qm Fläche ausreichend große Gartenbereiche entstehen können.

In dem mit WA-1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Hier sollen Mehrfamilienhäuser mit drei bis fünf Wohnungen je Gebäude errichtet werden. Die Festsetzen der in § 17 Abs. 1 BauNVO dargestellten Obergrenze ist somit vertretbar.

Für die mit WA-2 bis WA-5 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete wird eine geringere Dichte angestrebt und die GRZ auf 0,3 festgesetzt.

Gewerbegebiet

Um das Grundstück in dem Gewerbegebiet wirtschaftlich attraktiv nutzen zu können, wird die Obergrenze des § 17 BauNVO ausgeschöpft und eine GRZ von 0,8 hier festgesetzt. Somit sind 20 % der Fläche nicht zu versiegeln. Diese Flächenanteile befinden sich idealerweise im Übergangsbereich zu benachbarten Grundstücken bzw. Verkehrsflächen und können gärtnerisch gestaltet werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) - § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Wohngebiete

Die Geschossflächenzahl wird in dem WR-Gebiet und in den mit WA-2 bis WA-5 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten auf 0,6 festgesetzt, so dass zweigeschossige Wohngebäude ermöglicht werden.

In dem mit WA-1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet wird die GFZ auf 1,2 festgesetzt um das angestrebte Ziel einer maximal dreigeschossigen Bebauung erreichen zu können.

Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet wird die Geschossflächenzahl auf 1,0 festgesetzt. Dadurch können in dem Gebäude in Teilbereichen des Obergeschosses weitere Geschossflächen errichtet und genutzt werden. Zwar wird keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, sondern die Höhe der baulichen Anlage als Mindest- und Maximalgröße, jedoch ist die Errichtung eines Obergeschosses bei einer maximalen Höhe der baulichen Anlage von 7,5 m realistischerweise möglich.

Zahl der Vollgeschosse

In dem WR-Gebiet und in den mit WA-2 bis WA-5 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig. Dadurch kann sowohl bei Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern als auch Doppelhäusern ausreichender Wohnraum geschaffen werden. Zudem ist die Nutzung der Dachgeschosse möglich, wenn diese i. S. der BauO NRW keine Vollgeschosse werden.

In dem mit WA-1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet wird in Anlehnung an die nördlich der Talstraße vorhandene Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt, dass bis zu drei Vollgeschosse zulässig sind.

Da in dem mit WA-1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze die Errichtung einer Tiefgarage im Untergeschoss ermöglicht werden soll (unter Einhaltung der maximal zulässigen Vollgeschosse), wird gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO festgesetzt, dass hier Garagengeschosse auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen sind.

Höhe baulicher Anlagen

Gewerbegebiet

Wie aus dem Schallschutzgutachten ersichtlich sollen die baulichen Anlagen in dem Gewerbegebiet schallschützende Wirkung für die westlich davon gelegenen Wohngebäude entfalten. Daher wird die Höhe baulicher Anlagen mit einer Mindesthöhe von 4,5 m und einer Maximalhöhe von 7,5 m festgesetzt, um in direkter Nachbarschaft zur Wohnnutzung eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Als unterer Höhenbezugspunkt im Sinne von § 18 Abs. 1 BauNVO dient der in der Talstraße mit „A“ gekennzeichnete Kanaldeckel mit einer Höhe von 64,20 m NHN (Stand: September 2008).

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

Wohngebiete

Die Bauweise der Wohngebiete innerhalb des Bebauungsplanbereiches orientiert sich an den benachbarten Quartieren des Plangebietes. In den Baugebieten mit konkreten überbaubaren Grundstücksflächen und den Festsetzungen für Einzelhäuser, für Einzel- und Doppelhäuser bzw. für Hausgruppen erübrigt sich daher die Festsetzung einer offenen Bauweise. In dem mit WA-4 gekennzeichneten Baugebiet wird ein größeres Baufenster festgesetzt, um ein hohes Maß an Flexibilität für die Bauherren bei der Wahl des Gebäudetyps zu ermöglichen. Daher sind einzelne Baugrenzen konkret für die jeweiligen Gebäude im Voraus nur bedingt zu planbar. Gleichwohl sollen aber Einzel- und Doppelhäuser entstehen, sodass für dieses Baugebiet die offene Bauweise festgesetzt wird.

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

Reines Wohngebiet

In dem reinen Wohngebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche bestandsorientiert durch Baugrenzen festgesetzt. Bei einer zulässigen Bautiefe von 12 m wird eine maßvolle Erweiterungen der Wohngebäude ermöglicht.

Untergeordnete Gebäudeteile können gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die südwestlichen Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 2 m überschreiten. Dadurch können bauliche Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, oder Wintergärten errichtet werden, die Überdachung von Terrassenbereichen ist ebenfalls möglich.

Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen zum Einen konkret für einzelne Wohngebäude als Baugrenzen festgesetzt.

Für andere Teilbereiche hingegen werden durch Baugrenzen Baufenster festgesetzt, das eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke ermöglichen. In diesen Bereichen sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser festgesetzt, was je nach Realisierung zu unterschiedlich breiten Grundstücken und somit von vornherein nicht exakt festlegbaren Grundstücks- und Baugrenzen führt. Daher ist die Festsetzung eines Baufensters

erforderlich, welches lediglich den Abstand der Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie und die Tiefe des Baufensters festlegt, eine weitergehende Konkretisierung aber offen lässt.

Auch in den allgemeinen Wohngebieten können untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die südöstlichen Baugrenzen (im Bereich des WA-5 die südwestlichen Baugrenzen) ausnahmsweise um bis zu 2 m überschreiten. Dadurch wird die Errichtung baulicher Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, von Wintergärten oder die Überdachung von Terrassenbereichen ermöglicht.

Gewerbegebiet

In dem Gewerbegebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen so angeordnet, dass die Errichtung von Gebäuden zwischen der Wohnnutzung und den Freiflächen des Gewerbegebietes erfolgt, die beispielsweise als Park- oder Lagerplatz genutzt werden können. Dadurch kann gewährleistet werden, dass die westlich angrenzende Wohnnutzung nicht durch Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet belastet wird. Gleichzeitig schirmt das Gebäude die Wohnbebauung von einem Teil der Verkehrslärmemissionen des Bruchwegs und der östlich davon verlaufenden Bahnlinie Münster – Wanne-Eickel ab.

Damit sichergestellt werden kann, dass die Gebäude auch die beabsichtigte schalltechnische Wirkung entfalten, werden neben der Festsetzung der Mindesthöhe auch die Festsetzung der nordwestlichen, der südwestlichen und der südöstlichen Gebäudekante als Baulinie vorgenommen.

5.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Das Festsetzen der maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude unterstützt das städtebauliche Ziel, die Dichte im allgemeinen Wohngebiet von der Talstraße zum Fuß- und Radweg hin zu verringern. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird die maximal zulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude wie folgt festgesetzt:

In dem mit WA-1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet entlang der Talstraße sind je Wohngebäude maximal fünf Wohnungen zulässig.

In den mit WA-2 bis WA-5 gekennzeichneten Wohngebieten südlich davon wird die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern und auf maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. Reiheneinheit festgesetzt.

5.6 Baurecht auf Zeit (§9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Grundsätzliches

Nach § 9 Abs. 2 BauGB kann im Bebauungsplan für besondere städtebauliche Situationen festgesetzt werden, dass die in ihm festgesetzten Nutzungen (und Anlagen) nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind.

Zweck des § 9 Abs. 2 BauGB ist es, die Zulässigkeit der nach einem Bebauungsplan festgesetzten und nach § 30 BauGB an sich zulässigen Nutzungen von bestimmten weiteren städtebaulichen Maßnahmen und sonstigen Vorgängen abhängig zu machen. Die mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen können „in besonderen Fällen“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet bzw. unter genauer zu bestimmenden Bedingungen festgesetzt werden.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Folgenutzung ist im Zusammenhang mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB festzuschreiben.

Für solche Festsetzungen der „Folgenutzung“ gelten die allgemeinen Vorschriften für Festsetzungen in den Bebauungsplänen (Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung).

Folgenutzung bedeutet, dass nach Beendigung der „ursprünglichen“ Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine neue Nutzung tritt. Erforderlich hierfür sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, aus denen sich die Zulässigkeit im Sinne einer „Folgenutzung“ ergibt.

Ein Vorhaben darf nicht im Widerspruch zu einer Festsetzung nach § 9 Abs. 2 stehen. Daraus ergibt sich, auch mit Blick auf die Erteilung von Baugenehmigungen, Folgendes:

Ist eine Nutzung nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig, kann sie auch nur innerhalb dieses Zeitraumes und nur für diesen Zeitraum genehmigt werden.

Das heißt, die Baugenehmigung ist dementsprechend eingeschränkt durch die hierfür erforderlichen Nebenbestimmungen („Baurecht auf Zeit“).

Besondere Situation

Befristete und bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB können nur in „**besonderen Fällen**“ getroffen werden, die durch eine städtebauliche Sondersituation gekennzeichnet sind.

Der Bebauungsplan Nr. 278 setzt für das Grundstück Talstraße / Ecke Bruchweg zunächst ein Gewerbegebiet fest. Nach Maßgabe der im Folgenden dargestellten Festsetzungen soll dieser Bereich nach Eintreten bestimmter Umstände als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich in zweierlei Hinsicht um eine besondere Situation, die eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich macht.

1.

Im Hinblick auf die langfristigen Zielsetzungen der Rahmenplanung „Mittlerer Bruchweg“ soll für das Grundstück Talstraße / Ecke Bruchweg (Westseite Bruchweg) lediglich eine Zwischennutzung festgesetzt werden. Hier bietet sich eine gewerbliche Nutzung an, die hinsichtlich des Störgrades in der Nähe zur Wohnnutzung zulässig ist (dazu gehören Einzelhandelsnutzungen, die in Mischgebieten regelzulässig sind) und selbst unempfindlich gegenüber der Schlachthofnutzung ist. Diese Nutzung soll bis zur Aufgabe der Schlachthofnutzung zulässig sein.

Laut Rahmenplanung „Mittlerer Bruchweg“ sowie aufgrund der Immissionen (Lärm und Erschütterungen) durch die in Dammlage verlaufende Bahnstrecke sind die Grundstücke zwischen Bruchweg und Bahntrasse (Ostseite Bruchweg) nicht für sensible Nutzungen, wie beispielsweise Wohnen, geeignet. In diesem Bereich sollen sich langfristig gewerbliche Nutzungen ansiedeln, die vom Emissionsverhalten mit dem westlich des Bruchwegs vorgesehenen Wohnen in Einklang gebracht werden können.

Der Beschluss über die Rahmenplanung „Mittlerer Bruchweg“ im Jahr 2004 und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 278 wurden unter der Voraussetzung gefasst, dass die Schlachthofnutzung nicht über den im Erbbaurechtsvertrag festgelegten Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe im Jahr 2022 hinaus geht. Die Stadt Recklinghausen als Grundstückseigentümerin und Erbbaurechtsgeberin kann die Aufgabe der Nutzung sichern und die Art der Folgenutzung bestimmen.

Es ist davon auszugehen, dass nach Aufgabe der Schlachthofnutzung das Grundstück für eine Folgenutzung vorbereitet werden muss. Hierzu gehört auch die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts. Gegebenenfalls sind bauliche Anlagen zu beseitigen und ist der Baugrund mit Blick auf die geplante Folgenutzung zu untersuchen bzw. aufzubereiten.

Insofern ist die Beendigung der Zwischennutzung auf dem Grundstück Talstraße / Ecke Bruchweg frühestens in 20 Jahren (Auslaufen des Erbbaurechtsvertrages im Jahr 2022 plus Zeitraum für die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts) möglich.

2.

Die geplante und im Bebauungsplan festgesetzte Zwischennutzung auf dem Grundstück Talstraße / Ecke Bruchweg stellt „eine besondere Situation“ dar. Bauliche Anlagen für die Lebensmitteleinzelhandelsnutzung unterliegen in den letzten Jahrzehnten zunehmend geringeren Nutzungszyklen als andere Nutzungsarten. Insbesondere die Gebäude, die rein auf die Funktion Lebensmitteleinzelhandel zu einem bestimmten Zeitpunkt zugeschnitten und optimiert sind, stellen die Grundstückseigentümer im Falle einer späteren Umnutzung vor die Schwierigkeit, eine gleichwertige Nachnutzung zu finden. Fest zu machen ist das heute an den Bemühungen, für „kleine“ Einzelhandelsimmobilien aus den 1980er und 1990er Jahren wirtschaftlich tragfähige und städtebaulich verträgliche und attraktive Nachnutzungen zu finden. „Klein“ in diesem Fall heißt oft, dass Verkaufsflächen von 400 – 500 qm und meist nicht mehr als 30 Stellplätzen heutigen Ansprüchen von (Lebensmittel-)Einzelhandelsbetrieben nicht mehr entsprechen. Liegen solche Immobilien - wie in diesem Fall auch – außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, ist die Folgenutzung durch die Unzulässigkeit von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten weiter eingeschränkt. Der so genannte „Domino-Effekt“ droht solche Standorte zu betreffen. Durch die Errichtung neuer, an die jeweils aktuellen Anforderungen angepasste Einzelhandelsimmobilien werden Nutzungen an andere Standorte verlagert und ziehen Mindernutzungen oder Leerstand an den „Altstandorten“ nach sich. Die Möglichkeiten der Kommune, in solchen Situationen steuernd einzugreifen sind häufig gering oder (finanziell) aufwändig.

Die Kommune hat somit ein Interesse daran, dass solche gewerblich genutzten Grundstücke nicht schon nach wenigen Jahren untergenutzt werden oder brach fallen. Um zu verhindern, dass derartige städtebauliche Missstände entstehen, ist es erforderlich, auf der Grundlage der Rahmenplanung und des hieraus entwickelten Bebauungsplanes eine Zwischennutzung und eine „Folgenutzung“ festzusetzen. Ziel ist dabei, im betreffenden Plangebiet eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Festsetzungen

Für das Grundstück Talstraße / Ecke Bruchweg soll zunächst ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Diese als „Zwischennutzung“ konzipierte Ausweisung wird auflösend bedingt festgesetzt. Zu der Bedingung gehört die Aufgabe der Schlachthofnutzung und die Aufbereitung des Schlachthof-Grundstückes. Die Zwischennutzung wird auf 20 Jahre ab In-Kraft-Treten des Bebauungsplans festgesetzt. Das heißt, dass die Festsetzung Gewerbegebiet (mit seinen nach § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO differenzierten Eigenschaften) solange zulässig ist, bis die Umstände, die zur Unzulässigkeit führen, eingetreten sind.

Damit wird einerseits dem oben beschriebenen Umstand Rechnung, dass die Aufgabe der Schlachthofnutzung nicht vor 2022 erfolgt und die tatsächliche und rechtliche Herrichtung des Grundstücks wahrscheinlich noch einige Jahre darüber hinaus dauern wird.

Andererseits wird auch den Interessen des Eigentümers des jetzt festgesetzten Gewerbegebietes nach einer auch wirtschaftlich attraktiven Verwertung des Grundstücks Rechnung getragen. Eine 20-jährige Nutzungsmöglichkeit des Gewerbegebietes – ggf. für Einzelhandel - liegt in dem Zeitraum, der nach heutigen Gesichtspunkten einen Nutzungszyklus dieser Einrichtungen umfasst.

Die festgesetzte Nachfolgenutzung allgemeines Wohngebiet stellt eine wirtschaftlich deutlich höherwertige Nutzung dar, so dass auch der Wechsel von der „Zwischennutzung“ zur „Folgenutzung“ eine für den Grundstückseigentümer sinnvolle und wirtschaftlich attraktive

Nutzungsfolge darstellen kann. Dem allgemein anerkannten Interesse des Grundstückseigentümers an der Aufrechterhaltung von bauplanungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten wird somit entsprochen.

Zulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass Nutzungen und bauliche Anlagen in dem festgesetzten GE-Gebiet solange zulässig sind, bis die Schlachthofnutzung auf der Ostseite des Bruchweges aufgegeben ist und die Nachfolgenutzung planungsrechtlich und tatsächlich vorbereitet wurde. Der Mindestzeitraum der bedingt befristeten Nutzung beträgt ab In-Kraft-Treten des Bebauungsplans 20 Jahre.

Festsetzung der Folgenutzung (§9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird das in der Nebenzeichnung dargestellte allgemeine Wohngebiet als Folgenutzung festgesetzt.

Mit der Festsetzung der „endgültigen“ Nutzung für diesen Bereich wird die Umsetzung der Ziele der Rahmenplanung „Mittlerer Bruchweg“ inhaltlich konkretisiert und planungsrechtlich vorbereitet.

Anknüpfend an die Mehrfamilienhäuser entlang der Talstraße soll hier ein Baukörper in geschlossener dreigeschossiger Bauweise entstehen, der sowohl der Talstraße, als auch dem Bruchweg eine attraktive „Raumkante“ bietet. Entsprechend den Nutzungsmöglichkeiten in diesem allgemeinen Wohngebiet können die zum Bruchweg orientierten Gebäudeseiten auch weniger sensible Nutzungen aufnehmen. Das Lärmgutachten berücksichtigt die „Folgenutzung“ in seinen Ausführungen und definiert die erforderlichen Lärmpegelbereiche für das Gebäude.

5.7 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Norden an die Breuskesbachstraße und die Talstraße, im Osten an den Bruchweg an. Diese Straßen stellen die äußeren Erschließungsanlagen dar.

Der südlich verlaufende Fuß- und Radweg (ehemalige Grubenanschlussbahn) wird an zwei Stellen an das Baugebiet angeschlossen, so dass eine attraktive Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Recklinghausen entsteht.

Zur Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes sind aufgrund der Größe des Gebietes weitere interne Erschließungsanlagen erforderlich.

Allgemeine Wohngebiete

Die öffentliche Erschließungsstraße für die allgemeinen Wohngebiete soll als reine Anliegerstraße genutzt werden und daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt. Die festgesetzte Verkehrsfläche ermöglicht einen Ausbau (Straßenraumbreite 6,50 m), der den Regelungen der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006) entspricht. Der westliche Anschluss der Verkehrsfläche an die Talstraße erfolgt in Verlängerung der Straße Milchpfad. Da eine zusätzliche Erschließung des westlich angrenzenden Grundstückes nicht erforderlich ist, wird für diesen Bereich eine Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen. Ein weiterer Anschluss ist ca. 110 m östlich vom Bruchweg festgesetzt.

Der östliche Teil des mit WA-1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebietes ist sowohl über die Talstraße als auch über die geplante Anliegerstraße erschlossen. Verkehrstechnisch notwendig ist lediglich die Erschließung von der Talstraße. Ebenso ist es städtebaulich sinnvoll, wenn diese Gebäude nur von Norden erschlossen werden und dadurch keine zusätzlichen Verkehre im Inneren des Gebietes erzeugt werden. Daher werden für diesen Teil des mit WA-1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebietes Ein- und Ausfahrten an der südlichen Grenze ausgeschlossen.

Die ringartige Erschließung des Wohngebietes wird ergänzt um einen ca. 50 m langen Stich in westliche Richtung, der einerseits weitere Baugrundstücke erschließt, andererseits zu einem späteren Zeitpunkt eine Weiterführung bis zum Edith-Stein-Weg ermöglicht, um die rückwärtigen Grundstücksbereiche des reinen Wohngebietes erschließen zu können. Aktuell ist eine solche Erschließung nicht erforderlich, so dass die Erschließungsanlage nur soweit geführt wird, um die geplanten Wohngebäude zu erschließen.

Darüber hinaus gehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der beiden westlichen Wohngebäude ergänzen die weitere Erschließung und sichern eine langfristige Option. Dieser Grundstücksteil sollte daher einschließlich der Erschließungsanlagen in das Eigentum der Stadt Recklinghausen übergehen.

Stellplätze

In dem Wohngebiet können bis zu 60 Wohnungen realisiert werden. Die erforderlichen privaten Stellplätze können grundsätzlich auf den Wohnbaugrundstücken errichtet werden, entlang der Talstraße auch in Tiefgaragen unter den Gebäuden. Das Erschließungskonzept sieht zudem etwa 30 Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vor, so dass beispielsweise für Besucher ausreichend Stellplätze vorhanden sind. Insbesondere an den beiden Anschlusspunkten der neuen Verkehrserschließung an die Talstraße werden hierfür zwei Bereiche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parken festgesetzt. Hier wird der überwiegende Teil der öffentlichen Stellplätze untergebracht. Weitere sind im Straßenverlauf der Erschließungsanlage vorgesehen.

Gewerbegebiet

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt direkt über den Bruchweg. Eine zusätzliche Erschließungsanlage ist nicht erforderlich. Andienungs- und der PKW-Verkehr sind im östlichen Teil des Grundstücks angeordnet.

Eine Erschließung des Grundstücks über die Talstraße soll nicht erfolgen, um diesen Bereich nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten. Daher wird festgesetzt, dass dieser Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist.

5.8 Ver- und Entsorgung

Entwässerungskonzeption innerhalb des Bebauungsplanbereiches

Das allgemeine Wohngebiet wird mit Ausnahme eines Grundstückes südlich der Talstraße im Trennsystem entwässert. Bedingt durch die Nähe zum Breuskesmühlenbach (Gewässer der Emschergenossenschaft) ist die Einleitung der Niederschlagswassermengen über einen Transportkanal mit einer Länge von 586 m, der vom Baugebiet bis zum Gewässer entlang des Fuß- und Radweges verläuft, sinnvoll.

Die Niederschlagswassermengen innerhalb des Erschließungsgebietes werden über Rinnen und Sinkkästen einem neuen Hauptsammler zugeführt.

Schmutzwasser

Allgemeines Wohngebiet

Eine Einleitungsmöglichkeit für die häuslichen Schmutzwässer aus dem Wohngebiet in einem öffentlichen Kanal im Freispiegelgefälle besteht in den vorhandenen Mischwasserkanal DN 500 der Talstraße. Die Einleitung erfolgt an den vorhandenen Schacht Nr. 4490 (KD=63,13 NHN und KS 60,23 NHN).



Ein Grundstück (geplantes Haus Nr. 36, in der Karte markiert) an der Talstraße ist im Hinblick auf das Niederschlagswasser nicht durch die geplanten Erschließungsanlagen erschlossen. Daher wird das Regenwasser zusammen mit den häuslichen Schmutzwässern über einen Anschlussstutzen an den Mischwasserkanal in der Talstraße direkt angeschlossen. Der Übergabeschacht liegt auf dem Grundstück.

Gewerbegebiet

Eine Einleitungsmöglichkeit für die Schmutzwässer aus dem Gewerbegrundstück in einen öffentlichen Kanal im Freispiegelgefälle besteht in den vorhandenen Mischwasserkanal DN 500 der Talstraße (alternativ in den vorhandenen Mischwasserkanal am Bruchweg). Die Einleitungsmenge wird im Zuge der Grundstücksplanung (Genehmigungsantrag/Ausführungsplanung) bemessen und wird bei ca. 2,0 und 5,0 l/s (je nach Art der gewerblichen Nutzung) liegen.

Niederschlagswasser

Allgemeines Wohngebiet

Die anfallenden Niederschlagswasser der Baugrundstücke (Dachflächen und Zuwegungen) und der öffentlichen Straßen werden mit Ausnahme eines Grundstückes südlich der Talstraße über Freispiegelkanäle DN 300 – DN 500 gefasst und zum Transportkanal geführt.

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit Anliegerverkehr handelt, ist eine Behandlung des Niederschlagswassers nicht erforderlich.

Gewerbegebiet

Die anfallenden Niederschlagswasser werden innerhalb des Grundstücks über Freispiegelkanäle DN 300 – DN 500 gefasst und zum Transportkanal geführt. Da es sich um ein Grundstück mit regelmäßigem Kundenverkehr handelt, ist lt. Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren gemäß RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004 eine zentrale

Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich. Die Art und Weise der Behandlungsanlage wird in der Genehmigungs-/Ausführungsplanung bei der Grundstücksplanung festgelegt.

Entwässerungskonzeption Regenwasser-Gesamterschließung

Für die Ableitung der Niederschlagswasser aus dem allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet soll ein Transportkanal bis zur Einleitungsstelle in den Breuskesmühlenbach gebaut werden. Die Fläche des ehemaligen städtischen Fuhrparkes soll entsprechend der Rahmenplanung „Mittlerer Bruchweg“ ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden. Aufgrund der Nähe zum Schlachthof ist allerdings erst nach dessen Nutzungsaufgabe mit der Umsetzung zu rechnen. Eine gemeinsame Ableitung des Niederschlagswassers bis zur Einleitungsstelle in den Breuskesmühlenbach ist sinnvoll und wird bei der Dimensionierung des Transportkanals bereits berücksichtigt.

Die anfallenden Regenwassermengen werden über den Regenwasserkanal DN 400 bis DN 900 im Freispiegelgefälle ungedrosselt in das Gewässer eingeleitet. Vor der eigentlichen Einleitungsstelle kreuzt der Kanal den geplanten Transportkanal DN 2000 TWR 400 der Emschergenossenschaft. Diese Baumaßnahme beginnt Anfang 2009. Bei der Ausführungsplanung ist der Bauablauf (Baustelleneinrichtung, Baufortschritt, Baugrube etc.) zu berücksichtigen.

Niederschlagswassereinleitung in den Breuskesmühlenbach

Bei der Berechnung der Einleitungsmengen in den Breuskesmühlenbach bei Stat. 2,0 +56,00 werden nur die Flächen und deren Niederschlagswässer aus dem Bebauungsplangebiet Südseite Talstraße in Ansatz gebracht. Die Flächen des ehemaligen städtischen Fuhrparks bleiben aufgrund der nicht kurzfristig absehbaren Nachfolgenutzung unberücksichtigt. Die Einleitungsmenge wird nur hinsichtlich der Hydraulik des RW-Kanals berücksichtigt.

Das Gewässer der Emschergenossenschaft gehört im Einleitungsbereich zum Hochwasserschutzgebiet und hat innerhalb des Rückhaltebereiches für den Durchflussbereich eine Sohlenschale aus Beton, deren Oberkante auch der Einleitungspunkt für den Transportkanal aus dem Baugebiet darstellt. Die oben genannte Einleitungsmenge darf ungedrosselt in das Gewässer eingeleitet werden. Entsprechende Abstimmungen fanden im Vorfeld mit der Emschergenossenschaft statt.

Ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren für die Gewässerverlegung ist in den weiteren Planungsschritten durchzuführen und mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, elektrischer Energie sowie mit Telekommunikationseinrichtungen kann durch vorhandene Versorgungsleitungen sichergestellt werden. Notwendige Erweiterungen und Ergänzungen sind möglich und werden entsprechend dem Bedarf durchgeführt.

Neue Versorgungsleitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt. Die Trassen der Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle wurden so geplant, dass ausreichend Platz für die Versorgungsleitungen verbleibt.

6 Umweltbelange

Um die Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplan zu berücksichtigen, werden nachfolgend die Umweltauswirkungen der Planung beschrieben. Innerhalb des vorliegenden, beschleunigten Verfahrens ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen.

6.1 Fachgesetzliche Grundlagen

In den Fachgesetzen zum Umweltschutz sind folgende Zielaussagen formuliert:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, der gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitplänen, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen (BImSchG)	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen
	Technische Anleitung Lärm (TA Lärm 1998)	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
	DIN 18005	Schallschutz im Städtebau
	Geruchsimmissionsrichtlinie / VDI Richtl.	Schutz vor Geruchsimmissionen
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen (auch Erholung in natur und Landschaft)
Tiere und Pflanzen	BNatSchG	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung von Natur und Landschaft so dass <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft - auf Dauer gesichert sind. Berücksichtigung der Belange des Arten- und Biotopschutzes.
	BauGB	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) und - die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.
	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

	Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) incl. Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)	langfristiger Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und -raum, - Bestandteil des Naturhaushaltes, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.
	BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen des weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz (LWG) incl. Verordnungen	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
Luft	BImSchG incl. Verordnungen	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.
	Technische Anleitung Luft (TA Luft)	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne - Erhalt der bestmöglichen Luftqualität gemäß den durch RechtsVO der EU festgelegten Immissionsgrenzwerten.
Klima	BauGB	Berücksichtigung der „Verantwortung für den Klimaschutz“ sowie Darstellung klimaschutzrelevanter Instrumente.
Land-schaft	BNatSchG	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

	BauGB	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und Anwendung der Eingriffsplanung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.
	BNatSchG	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und -Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes

Landschaftsplan

Das Gebiet des Bebauungsplans wird von keinem Landschaftsplan(entwurf) tangiert.

Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Als Grundlage für das Freiflächenkonzept zum neuen Flächennutzungsplan ist 2004 das kommunale Leitbild "Grünordnung und Freiraumentwicklung" der Stadt Recklinghausen entstanden. Dem entsprechend liegt der Planbereich insgesamt innerhalb des Leitbildsegments „Stadt“. Er ist Teil zweier ökologisch homogener Raumeinheiten (s. Abb.1), der H/S/G/4, die einen Gewerberaum darstellt und der H/S/Wo/13, einem Wohnsiedlungsraum. (s. Tab. 2 und 3). Auch nach Norden schließt sich Wohnsiedlungsraum an.

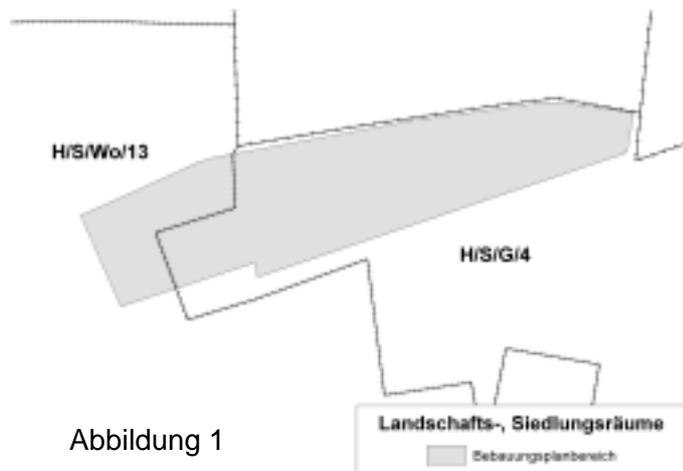


Abbildung 1

	Naturraum	Leitbildsegment	Landschaftsraum	Lfd. Nr.
H/S/G/4	Vest. Höhenrücken	Stadt	Gewerberaum	4
H/S/Wo/13	Vest. Höhenrücken	Stadt	Wohnsiedlungsraum	13

Tab. 2: Betroffene, homogene Raumeinheit

Der Bereich liegt im Übergangsbereich zwischen Wohnen und Gewerbe, woran sich grundsätzlich durch die Planung auch nichts ändert. Lediglich die Grenzen und die Anteile der Nutzungen verschieben sich untereinander.

Als vorrangig zu berücksichtigen benennt das ökologische Leitbild die Freiraumfunktion Wohnumfeld sowie Integrationsgrün für Gewerbeflächen.

Entwicklungsziel	Entwicklungsempfehlungen
H/S/G/4 <ul style="list-style-type: none"> Durchgrünter Gewerberaum 	Integrationsgrün Förderung der Durchgangsfunktion f. d. städt. Erholung Siedlungsranddefinition Grüner Weg
H/S/Wo/13 <ul style="list-style-type: none"> Wohngebiet mit durchgrüntem Wohnumfeld 	Förderung der Durchgrünung Grüner Weg

Tab. 3: Entwicklungsziele und -empfehlungen des ökologischen Leitbildes

6.2 Schutzgut Mensch

Lärm

Die in diesem Abschnitt benannten Karten sind Bestandteil des Lärmgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 278 - Südseite Talstraße -, erstellt von afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik (Haltern 09.03.2009).

Das Bebauungsplangebiet ist Schallimmissionen aus benachbarten gewerblichen Nutzungen (insbesondere Schlachthof mit angegliedertem Fleischereibetrieb) und von vorhandenen Verkehrsstrassen (Bruchweg und Bahntrasse Münster-Wanne-Eickel) ausgesetzt. Zudem ist eine gewerbliche Nutzung (Einkaufsmarkt) innerhalb des Bebauungsplanbereiches vorgesehen. Die schalltechnischen Auswirkungen des Gewerbes und des Verkehrs auf die geplante und vorhandene Wohnnutzung sind in dem Lärmgutachten mit Blick auf die Orientierungswerte der DIN 18005 untersucht worden.

Das geplante Wohngebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die DIN 18005 sieht hier folgende Orientierungswerte als Obergrenzen vor:

tags (06.00 – 22.00 Uhr) 55 dB(A),

nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 45 dB(A).

Schallhindernisse

Die Ausbreitung des Schalls wird u.a. durch bauliche Anlagen beeinflusst, die sowohl abschirmende als auch reflektierende Wirkungen haben können. Als Hindernisse werden die vorhandenen Gebäude mit ihren Traufhöhen angesetzt. Die geplanten Gebäude und Nutzungen werden mit folgenden Höhen angenommen: Das geplante Einkaufsmarkt-Gebäude hat eine Höhe von 4,5 m, die Höhe der geplanten Wohnbebauung wird mit 9 m (inklusive Dachgeschoss) für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser angesetzt. Für die Geschosswohnungsbauten werden maximal 13 m Firsthöhe angenommen.

„Lärmgutachten B2210 B-Plan Nr. 271, Mittlerer Bruchweg“, afi Ing.-Büro für Akustik, Haltern am See 2007, enthalten.

Als schallemittierende Tätigkeiten und Betriebsabläufe des Einkaufsmarktes werden die

- An- und Abfahrten der Mitarbeiter und Kunden,
- die Fahrzeugbewegungen der Lkw (Warenanlieferung),
- die Entladegeräusche und
- die Geräusche der Kühlanlagen berücksichtigt.

Die lautesten kurzzeitigen Geräuschspitzen sind im Außenbereich durch den Lkw-Verkehr (Entlüftung der Betriebsbremse) und durch das Türeenschlagen auf dem Parkplatz zu erwarten.

Schallquelle Verkehr

Als Schallquellen für den Verkehrslärm werden neben den neuen Erschließungsstraßen der Bruchweg, die Wildermannstraße, die Talstraße, die Schlägel-und-Eisen-Straße, die Steigerstraße sowie östlich die Herner Straße berücksichtigt (siehe Karte 2 des Gutachtens). Die Verkehrsbelegungen der Herner Straße und des nördlichen Bruchwegs wurden dem Verkehrsnetzmodell der Stadt Recklinghausen (Jahr 2006) entnommen. Für die Prognose für das Jahr 2020 werden die Werte um 7,9 % (Extrapolation Bild A1 der RAS-Q 96) erhöht.

Die Belegungen der Bahnstrecken mit Güter- und Personenverkehr wurden entsprechend den von der Deutschen Bundesbahn zur Verfügung gestellten Jahresfahrplänen 2007 angenommen. Laut DB AG sind Fahrpläne auf den betrachteten Gleisstrecken für das Jahr 2008 aufgrund von großräumigen Baustellenumleitungen nicht relevant und die Fahrpläne für 2007 für Prognoseberechnungen heranzuziehen.

Schallimmissionen

Schallimmissionen Gewerbe

In der Variante Einkaufsmarkt werden aufgrund der Emissionen durch den Einkaufsmarkt (Parken, Anlieferung, Lüftung/ Kühlung) Beurteilungspegel von > 55 dB(A) nur an einem freien Aufpunkt auf dem südlich des Bebauungsplangebietes liegenden ehemaligen Fuhrparkgelände erwartet (2. OG tags). Bei der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf diesem Gelände ist daher je nach Planung der Wohnbebauung aktiver Schallschutz vorzusehen.

Variante Einkaufsmarkt

In der Variante Einkaufsmarkt sind im Plangebiet in der Nachbarschaft zum Einkaufsmarkt Beurteilungspegel tags von 35,4 dB(A) bis 49,8 dB(A) zu erwarten. Nachts ergeben sich für die Plangebäude ohne Betrachtung der Ost-Nordost (ONO)- und Süd-Südost- (SSO)- Fassaden des WA-5 - Gebietes 24,2 dB(A) bis 39,2 dB(A). An der ONO- und SSO-Fassade des WA-5 - Gebietes werden mit Ausnahme des nördlichen Erdgeschosses die Lärmrichtwerte der TA Lärm nachts für WA-Gebiete von 40 dB(A) überschritten (siehe Karten 18-20 des Gutachtens). An den Immissionsorten der Bestandsgebäude im Umfeld des Marktes werden Beurteilungspegel zwischen 50,4 dB(A) und 57,4 dB(A) tags sowie 37,9 dB(A) und 43,6 dB(A) nachts prognostiziert. Die höchsten Werte werden mit 57,9 dB(A) tags und 51,0 dB(A) nachts bei 8,8 m über Grund an einem freien Aufpunkt auf dem ehemaligen Fuhrparkgelände gegenüber dem Schlachthof erwartet.

Variante Wohnen

In der Variante Wohnen sind im Plangebiet Beurteilungspegel tags von 24,9 dB(A) bis 46,8 dB(A) und nachts 11,6 dB(A) bis 33,8 dB(A) zu erwarten. An den Immissionsorten der Bestandsgebäude werden Beurteilungspegel zwischen 28,7 dB(A) und 44,0 dB(A) tags sowie 15,0 dB(A) und 29,6 dB(A) prognostiziert. Auch in der Variante Wohnen liegen die höchsten Werte mit 49,6 dB(A) tags und 35,6 dB(A) nachts bei 8,8 m über Grund an dem freien Aufpunkt auf dem Gelände des ehemaligen Betriebshofes.

In den Karten 21 (tags) und 22 (nachts) des Gutachtens sind die nördlich des Plangebietes liegenden Wohnbereiche in der Berechnungshöhe von 8 m dargestellt. In diesen Bereichen werden mit Ausnahme der straßenseitigen Fassaden an der östlichen Talstraße die Lärmrichtwerte der TA Lärm für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten. Als Lärmemittent ist der Schlachthof am Bruchweg maßgeblich. Bei Beendigung des Schlachthofbetriebes und je nach Ansiedlung des Folgegewerbes werden in diesem Bereich die Lärmrichtwerte für ein reines Wohngebiet eingehalten.

Schallimmissionen Verkehr

Für den Verkehrslärm in dem betrachteten Gebiet werden ebenfalls die beiden Varianten Einkaufsmarkt und Wohnen unterschieden.

Variante Einkaufsmarkt

An den Fassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts (Orientierungswert 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeines Wohngebiet) nahezu im gesamten Plangebiet überschritten (Karten 12 und 13 des Gutachtens). Tagsüber sind ausschließlich im Bereich westlich der westlichen Erschließungsstraße an den Gebäuden Beurteilungspegel von höchstens 55 dB(A) zu erwarten. An den straßenseitigen Fassaden der Gebäude an der Breuskesbachstraße kann es zu leichten Pegelüberschreitungen von 1 dB kommen. Nachts sind an den Fassaden im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel zwischen 46 und 58 dB(A) mit Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von 45 dB(A) um 1-13 dB(A) zu erwarten. Selbst an den westlich gelegenen bestehenden Gebäuden im Plangebiet liegen noch Beurteilungspegel von 51 bis 52 dB(A) vor. In den Außen-/ Terrassenbereichen (Betrachtung nur für Tag) liegen in der Variante Einkaufsmarkt geringe Überschreitungen des Orientierungswertes von bis zu 1 dB(A) vor (in unmittelbarer Nähe zum Einkaufsmarkt). In den Gartenbereichen des Innenbereichs des Plangebietes wird der Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten.

Variante Wohnen

An den Fassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts (Orientierungswert 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeines Wohngebiet) nahezu im gesamten Plangebiet überschritten (Karten 14 und 15 des Gutachtens). Tagsüber sind ausschließlich im Bereich westlich der westlichen Erschließungsstraße an den Gebäuden Beurteilungspegel von höchstens 55 dB(A) zu erwarten. An den straßenseitigen Fassaden der Gebäude an der Breuskesbachstraße kann es zu leichten Pegelüberschreitungen von 1 dB(A) kommen.

Nachts sind an den Fassaden im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel zwischen 46 und 59 dB(A) mit Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von 45 dB(A) um 1-14 dB(A) zu erwarten.

In der Variante Wohnen sind nachts Beurteilungspegel von 51 bis 62 dB(A) am geplanten Gebäude am Bruchweg prognostiziert (Karte 15 des Gutachtens). Die höchsten Werte

ergeben sich an den Ostfassaden nahe des Bruchwegs. Nachts ist die maßgebliche Schallquelle der Bahnlärm der östlich gelegenen Bahntrasse Essen-Münster. Bei der Variante Wohnen werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) in den Außen-/ Terrassenbereichen um bis zu 5 dB(A) bei dem geplanten Gebäude am Bruchweg überschritten (Karte 11 des Gutachtens). Geringe Überschreitungen von bis zu 1 dB(A) liegen ebenfalls in den Außen-/ Terrassenbereichen der südwestlichen Wohngebäude im Plangebiet vor. Die Schallimmissionen (Schallimmissionspläne) durch Verkehr nachts sind in den Karten 24 und 25 des Gutachtens dargestellt.

Schallimmissionen öffentlicher Straßen außerhalb des Plangebietes

Es wurde geprüft, ob die Planung außerhalb des Plangebietes zu einer Erhöhung der Verkehrsimmissionen an der vorhandenen Bestandsbebauung führt. Es kommt zu Erhöhungen von bis zu 1,3 dB(A) tags und 1,6 dB(A) nachts an Gebäuden in der Talstraße. Am Bruchweg ergeben sich Zunahmen von 0,2 bis 0,5 dB(A). Aufgrund der hohen relativen Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Talstraße (Ziel-/ Quellverkehre aus dem geplanten Wohngebiet) zeigen sich die größten Erhöhungen in der Talstraße. Tagsüber werden in der Planvariante an der Talstraße höchstens 58,7 dB(A) und am Bruchweg höchstens 65,8 dB(A) prognostiziert. Nachts ergeben sich höchstens 56,4 dB(A) in der Talstraße und 60,5 dB(A) am Bruchweg. Tagsüber sind keine Beurteilungspegel > 70 dB(A) weder in der aktuellen Situation noch durch die Planung verursacht zu erwarten. Nachts ergeben sich in der Planungsvariante zwar Beurteilungspegel > 60 dB(A) im Bruchweg. Erhöhungen aufgrund der Planung ergeben sich hier jedoch nicht.

Schlussfolgerung

Gewerbe

Bei einer Beurteilung der bestehenden Wohngebäude in der Nachbarschaft außerhalb des B-Planbereiches als Gemengelage (wie derzeit für das bestehende Gewerbe angesetzt) ist die Ansiedlung des Einkaufsmarktes möglich. Es müssen dabei folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Die Öffnungszeiten des Marktes liegen zwischen 07.00 und 20.00Uhr,
- die Betriebszeiten des Marktes liegen zwischen 06.00 und 22.00 Uhr (kein Nachtbetrieb),
- die Anlieferung des Marktes erfolgt nur während der Betriebszeiten,
- das Gebäude des Einkaufsmarktes schirmt den Parkplatz zum Plangebiet mit Wohnbebauung ab,
- die Parkplatzoberfläche ist in Asphalt oder eng verlegtem, ungefastem Pflaster auszuführen und
- die Kühlanlage des Einkaufsmarktes ist auszulegen wie im Gutachten von der Schallemission und Lage angesetzt. Andernfalls ist nachzuweisen, dass durch das gewählte Aggregat oder dessen Positionierung die Gesamtimmissionen an den Immissionsorten nicht die Richtwerte der TA Lärm überschreitet.

Damit werden die Richtwerte der TA Lärm an den meisten Wohngebäuden für das Plangebiet und die Bestandsbebauung in der Variante Einkaufsmarkt eingehalten. Ausnahmen sind die Ost-Nordost- und Süd-Südost-Fassaden des WA-5-Gebietes. Hier liegen nachts Überschreitungen des Lärmrichtwertes der TA Lärm um bis zu 3 dB(A) vor. An diesen Seiten ist Schlafraum- und Kinderzimmer-Nutzung auszuschließen. Dies ist zu erreichen z.B. durch ein Pultdach mit Neigung nach Osten und Schlaf- und Kinderzimmer im

EG, 1.OG und 2.OG mit Blick auf die westliche Terrasse bzw. den westlichen Außenbereich. Die Erschließung ist von der östlichen Seite her angelegt. Falls kein Einkaufsmarkt errichtet wird, ist die Festsetzung eines weiteren Lärmschutzhindernisses nicht notwendig.

In dem noch zu entwickelnden Gebiet gegenüber dem Schlachthof (ehemaliges Fuhrparkgelände) werden in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung und der Planung der Wohnbebauung Beurteilungswerte > 55 dB(A) tags für einzelne Gebäudefassaden zu erwarten sein. Bei einer Entwicklung dieser Fläche als allgemeines Wohngebiet ist aktiver Schallschutz zwischen dem Parkplatz des geplanten Einzelhandels und der zukünftigen Wohnbebauung vorzusehen.

Verkehr

Aktiver Schallschutz zum Schutz des Plangebietes gegen Verkehrslärmimmissionen wäre nur mittels durchgehender Lärmschutzhindernisse entlang des Bruchweges tags und entlang der Bahntrasse Essen-Münster auf einer Länge von ca. 800 m nachts möglich. Der Bau eines entsprechenden Lärmschutzhindernisses parallel zum Bruchweg ist baulich nicht möglich, da das Hindernis durch die Einbindung der Talstraße, den Fuß- und Radweg und die Erschließung des ehemaligen Fuhrparkgeländes unterbrochen wäre. Durch diese Lücken würde das Hindernis seine akustische Schutzwirkung verlieren. Ein ca. 800 m langes Lärmschutzhindernis entlang der Bahntrasse zum Schutz vor dem nächtlichen Bahnlärm erscheint aus Kostengründen unverhältnismäßig. Im Nahbereich des Bruchweges hätte diese Maßnahme auch keine Wirkung, da hier der Bruchweg die maßgebliche Schallquelle ist.

Lärmschutzhindernisse nördlich des Fuß- und Radwegs an der südlichen Grenze des Plangebietes (noch innerhalb des Plangebietes) führen zur Einhaltung der Orientierungswerte in den Außenbereichen. Karte 26 des Gutachtens zeigt eine Lärmschutzwand mit einer notwendigen Höhe von 7 m (Variante Einkaufsmarkt). Karte 27 zeigt, dass in der Variante Wohnen die Orientierungswerte in den Außen-/Terrassenbereichen des östlichen Riegelgebäudes eingehalten werden, wenn zusätzlich eine Lärmschutzwand von 8 m Höhe errichtet wird. Diese Maßnahmen führen aber zu kleineren Gärten, da die Lärmschutzwände Abstandsflächen auslösen und daher näher zu den Häusern errichtet werden müssten. Aufgrund der Höhe ergibt sich darüber hinaus ein Verschattungsproblem der Gärten. Die Maßnahmen dienen zur Einhaltung der Orientierungswerte im Außen-/Terrassenbereich, die Beurteilungspegel liegen jedoch nur bis zu 1 dB über den Orientierungswerten (Vergleich der Schallimmissionspläne für die Variante Markt in den Karten 10 (ohne LS-Wand) und Karte 26 (mit LS-Wand)). Zu den Dimensionen und Kosten einer Lärmschutzwand siehe Tabelle 10-2 des Gutachtens.

Allerdings wäre eine solche Wand städtebaulich nicht wünschenswert, da gerade die Gebäudeausrichtung zum südlich angrenzenden Grün- und Freiraum mit dem Fuß- und Radweg attraktive Wohngrundstücke entstehen lässt.

Eine alternative Maßnahme zur Einhaltung der Orientierungswerte in den Außen-/Terrassenbereichen ohne aufwendige Lärmschutzhindernisse wäre eine Drehung der Gebäude um 90° in Nord-Süd-Richtung. Dies hätte zur Folge, dass die Gärten im Westen der Gebäude tagsüber durch die Gebäude selbst insbesondere vor dem Verkehrslärm des Bruchweg und der Bahn geschützt würden. Für die Fassaden sind aber weiterhin Maßnahmen zu treffen. Insbesondere ergeben sich durch andere Ausrichtungen keine Änderungen der nächtlichen Fassadenwerte in den Obergeschossen. Dies ergibt sich aus dem nächtlich durch Verkehrslärm stark vorbelasteten Gebiet mit einer Bahntrasse in Hochlage gegenüber dem Baugebiet. Da Schlafräume und Kinderzimmer bevorzugt im 1. OG bzw. Dachgeschoss liegen, sind hier Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu ergreifen.

Für den Fall, dass das Plangebiet gemäß Variante Einkaufsmarkt mit Wohnbebauung entwickelt wird, zunächst jedoch ohne das Marktgebäude selbst, wurde abgeschätzt, inwieweit dies eine Veränderung der Immissionen durch Verkehrslärm am nordöstlichsten Wohngebäude des Planbereiches bedeutet. In Karte 29 des Gutachtens ist daher die Schallausbreitung ohne Marktgebäude dargestellt. Karte 28 zeigt als Alternative die Schallimmissionen bei Errichtung eines 10 m hohen Lärmschutzwalles. Der Verzicht auf die Errichtung des Marktgebäudes führt zu keinen erhöhten Immissionen im Außen-/Terrassenbereichs des nordöstlichsten Wohngebäudes. Der Wall reduziert die Immissionen im Süden des Außenbereichs um 2 dB(A).

Es handelt sich bei den angegebenen Werten der DIN 18005 ausdrücklich um Orientierungswerte, deren Überschreitung zugunsten anderer Belange abgewogen werden kann. Die Überschreitungen liegen bei <3 dB(A).

Lärmschutzhindernisse schützen tagsüber den Außenwohnbereich. Es liegen hier tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) vor. Damit ist der Pegel, bei dem keine gesunden Wohnverhältnisse mehr gegeben sind, weit unterschritten. Die Rechtsprechung geht ab einem Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts von Gesundheitsgefährdungen durch Verkehrslärm aus. Der Stand der Forschung sieht Gesundheitsgefährdungen bereits bei einem Beurteilungspegel tags von 65 dB(A) und 55 dB(A) nachts (Umweltgutachten 2004 des SRU des Deutschen Bundestages, S. 330). Auch die vom Sachverständigenrat aufgeführte Zumutbarkeitsgrenze von 59 dB(A) tagsüber für Wohngebiete (Umweltgutachten 2004 des SRU des Deutschen Bundestages, S. 321), ab der mit erheblichen Belästigungen zu rechnen ist, wird um 2 dB unterschritten. Die diskutierten Lärmschutzhindernisse reduzieren die Immissionen um 1 bis 2 dB(A). Erst ab einer Reduzierung von ca. 3 dB(A) ist allerdings eine Abnahme der Geräuschimmissionen gerade wahrnehmbar. Eine Halbierung der Lautstärkewahrnehmung wäre erst ab ca. 7 dB(A) zu erwarten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein durch Lärm vorbelastetes Gebiet. Da die Lärmimmissionen nicht durch die Umsetzung der Planung verursacht werden sondern bereits im Bestand vorliegen, wird auf die Festsetzung und Durchführung aktiver Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen verzichtet.

Der Innenhof der als Folgenutzung festgesetzten Bebauung am Bruchweg wäre ohne Lärmschutzhindernis nur teilweise als Terrassenbereich nutzbar.

Lärmpegelbereiche

Karte 16 des Gutachtens stellt die notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm an Gebäuden für die Variante Einkaufsmarkt dar. Bei dieser Variante resultieren die höheren Verkehrsbelastungen insbesondere aus den Fahrten zum Einkaufsmarkt. Für weitere Wohngebäude, wie in der Variante Wohnen in einer zukünftigen Phase geplant, sind die festzusetzenden Lärmpegelbereiche in Karte 17 dargestellt. Bei der Bebauung unmittelbar am Bruchweg im direkten Einflussbereich der Bahntrasse sind Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen bis zum Lärmpegelbereich IV vorzusehen. Die Außenwohnbereiche genießen nachts keinen Schutzanspruch. Der Schutzanspruch nachts bezieht sich daher auf die Nutzungen innerhalb der Gebäude (Schlafzimmer, Kinderzimmer). Aufgrund der hohen nächtlichen Lärmimmissionen sind im gesamten Plangebiet schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen.

Festsetzungen

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem mit WA-5 gekennzeichneten Baugebiet sind Schlafräum- und Kinderzimmernutzung an den Ost-Nordost- und Süd-Südostfassaden ausgeschlossen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Gebäuden erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau erfüllen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Zusammenhänge zwischen Lärmpegelbereich, maßgeblichem Außenlärmpegel und Schallschutzklasse der Fenster dar:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erf. R'_w des Außenbauteils in dB	Erf. R'_w des Fensters in dB	Schallschutzklasse der Fenster
I	bis 55	30	25 – 29 *	1
II	56 bis 60	30	25 – 29 *	1
III	61 bis 65	35	30 – 34 *	2
IV	66 bis 70	40	35 – 39 *	3

* abhängig vom Fensterflächenanteil, maximal jedoch 60 %
 erf. R'_w = bewertetes Schalldämm-Maß

Tabelle: Anforderungen an den Schallschutz und Bestimmung des erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maßes sowie der Schallschutzklasse nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen).

Für alle geplanten Gebäude im Plangebiet wurden Lärmpegelbereiche ermittelt, die nicht höher liegen als die Stufe III (s.a. Karte 16 im Lärmgutachten). Somit reicht es aus, an allen Fassaden der Häuser Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Dies entspricht in der Regel den doppelt verglasten Fenstern, deren Einbau bereits nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben ist.

Da jedoch in dem Plangebiet die Lärmbelästigung aufgrund des Schienenverkehrslärms nachts höher ist als am Tag und die Fenster dann nur im geschlossenen Zustand ausreichenden Schallschutz in den Innenräumen bieten, werden im gesamten Plangebiet für Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungssysteme festgesetzt. In den Lärmpegelbereichen IV werden im Zusammenhang mit Fenstern von Wohn- und Aufenthaltsräumen ebenfalls schalldämmte Lüftungssysteme festgesetzt, um die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Geruch

Südöstlich des Plangebiets befinden sich der Schlachthof sowie Gewerbebetriebe des Fleischhandels und des fleischverarbeitenden Gewerbes. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens hat die Stadt Recklinghausen - Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen - daher zur Sicherstellung der späteren konfliktfreien Nutzung der Wohngebäude und der

umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eine geruchstechnische Stellungnahme erarbeiten lassen:

Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus: Immissionsprognose Nr. 4 742 06 vom 13.02.07

Beurteilungsgrundlage ist die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) in der Fassung vom 21. September 2004. Die Ausbreitungsberechnungen mit dem Programm Austal2000 haben ergeben, dass im Bereich des ehemaligen Firmengeländes Thyssen Schulte nördlich des Radweges die Immissionswerte nach GIRL von $IW = 0,10$, entsprechend 10 % der Jahresstunden (= Grenzwert nach GIRL) deutlich unterschritten werden. Der ermittelte Maximalwert in diesem Bereich liegt bei 5 % der Jahresstunden.

Erholung / Spielen

Eine örtliche Fuß- und Radwegeverbindung führt auf der ehemaligen Zechenbahntrasse südlich am Plangebiet vorbei.

Bedeutung und Empfindlichkeit der Erholungsfunktion sind bisher in diesem Bereich eher gering. Die Förderung des Standortpotenzials „Privatgärten“ und „Abstandsgrün für die wohnungsbezogene Erholung“ sowie für das „wohnungsnahe Spielen“ sollte durch die Planung unterstützt werden.

6.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ein Flora-Fauna-Habitat (FFH)- oder Naturschutzgebiet, Verbandsgrünflächen oder schutzwürdige Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

Der überwiegende Teil der Gewerbeflächen mit hohem Versiegelungsgrad und Sonderbaukörpern wird zukünftig entfallen. Lediglich im Bereich Talstraße / Ecke Bruchweg wird auch künftig eine gewerbliche Nutzung mit einem hohen Maß an Versiegelung statt finden. Der Freiflächenanteil kann insbesondere im angrenzenden Wohngebiet durch eine entsprechende Grünplanung und Grüngestaltung deutlich erhöht werden. Vorgärten und Gärten können durch Rasenflächen und Ziergehölzpflanzungen, der öffentliche Straßenraum durch die Anpflanzung von Straßenbäumen gestaltet werden.

6.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt gemäß der 'Naturräumlichen Gliederung Deutschlands 1:200.000, Blatt 95/96 Kleve/ Wesel' in der Westfälischen Tieflandsbucht (54) im Emscherland (543) im Bereich des Vestischen Höhenrückens. Hier vorkommende Böden sind überwiegend Pseudogley und Pseudogley-Braunerde. Wegen der anthropogenen Überformung durch die ehemals industriell-gewerbliche Nutzung weist der Boden nach der Bewertung des Schutzgutes Boden im ökologischen Leitbild nur eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit auf. Er kann im Bereich der im Jahre 2008 bestehenden Wohnbebauung seine natürlichen Funktionen nur eingeschränkt erfüllen. Auch auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück kann der Boden seine Funktion nicht erfüllen, da er weitestgehend durch künstliche Aufschüttungsmaterialien bzw. Versiegelungen ersetzt wurde. Im Zuge der Herrichtung auch dieses Grundstücks für Zwecke des Wohnbaues wurde die Versiegelung weitgehend reduziert und kulturfähiger Boden aufgetragen, so dass die Bodensituation grundlegend verbessert wird.

Schutzwürdiger Boden

Regelungsgrundlagen für den Bodenschutz sind das Bundes- und Landes-Bodenschutzgesetz.

Die Landes- und Regionalplanung realisiert vorsorgenden Bodenschutz, indem die Bodenfunktionen als bodenschutzrechtliche Belange in die Abwägung konkurrierender Ansprüche an den Planungsraum eingebracht werden. Für den Regionalplan stellte der Geologische Dienst NRW die Karte der schutzwürdigen Böden als Bodenschutz-Fachbeitrag bereit, in dem alle Böden nach Bodenfunktionen und Archivfunktion in Abhängigkeit vom Grad der Funktionserfüllung als „schutzwürdig“, „sehr schutzwürdig“, „besonders schutzwürdig“ oder „nicht schutzwürdig“ bewertet werden.

Im hier betrachteten Bebauungsplangebiet treten bzw. traten flächendeckend Böden auf, die aufgrund ihrer natürlichen Fruchtbarkeit als schutzwürdige Böden eingestuft werden. Es handelt sich um Pseudogley-Parabraunerden (tonig-schluffig) mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit. Auch unter Berücksichtigung einer anthropogenen Überformung sind abiotische Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung vorhanden, die nach dem § 1 Landesbodenschutzgesetz NRW (2000) einem besonderen Schutz unterliegen.

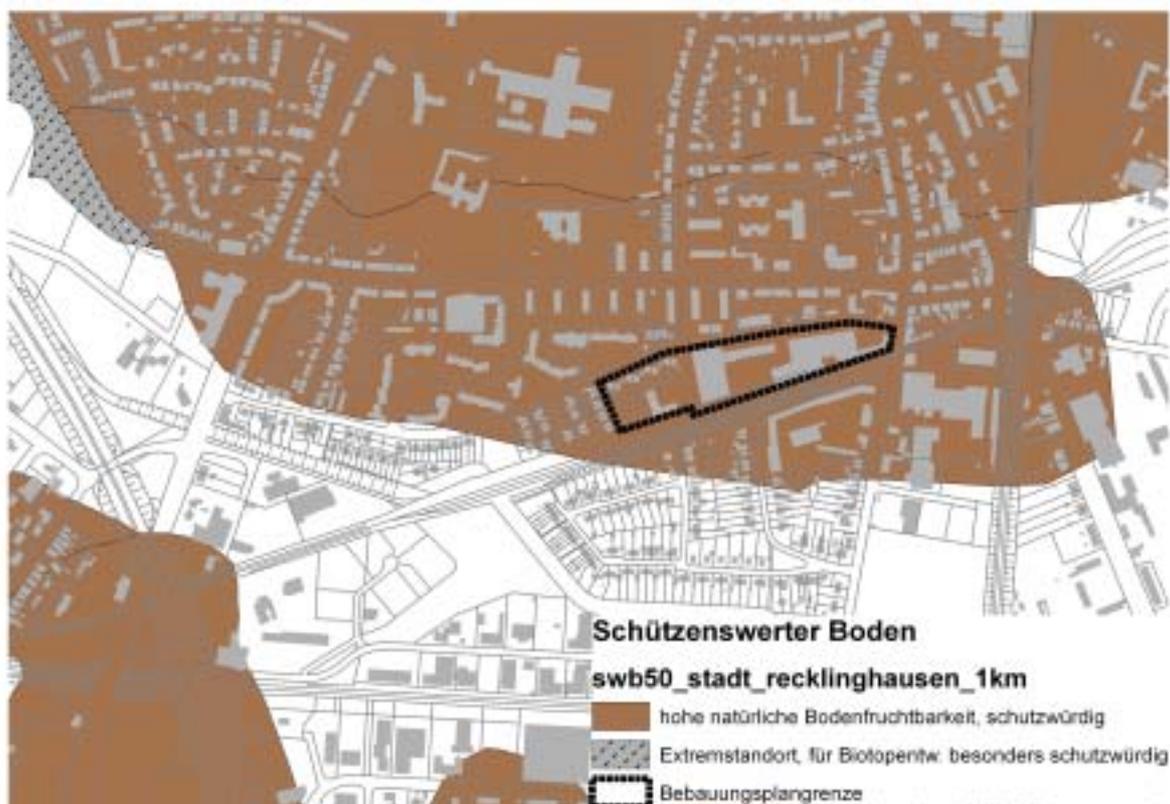


Abb. 2: Schützwürdige Böden

Für die benachbarten, als Siedlung genutzten Flächen bedeutet dies einen versiegelungsbedingten Verlust schutzwürdiger Böden. Im Bereich des seit dem Jahr 2007 einer Baureifmachung unterzogenen Grundstücks war durch die bisherige Nutzung bedingt kein natürlicher Bodenhorizont vorhanden.

Bodenkontaminationen

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 278 liegt vollständig innerhalb einer Fläche, die im Altlastenkataster der Bodenschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen unter der Nr. 4309/123 erfasst ist.

Nach Süden wird der Bebauungsplanbereich durch die Trasse einer ehemaligen Zechenbahn begrenzt, die am 28. August 2003 durch das damalige Bergamt Recklinghausen aus der Bergaufsicht entlassen worden ist. Im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens für die „Gleistrasse der Zechenbahn der ehemaligen Schachtanlage 1/2/6 – Blumenthal 5 – Anschluss Gleisdreieck“ wurde im Auftrag der Deutsche Steinkohle AG, Essen, eine Gefährdungsabschätzung durch das Büro HPC Harres Pickel Consult AG, Duisburg (24.06.2003) erstellt. Der Gutachter kommt darin abschließend zu der Feststellung, dass bei der geplanten Nutzung der Gleistrasse als Radwanderweg eine Gefährdung des Menschen nicht zu besorgen ist. Lokale Kontaminationen können allerdings erfahrungsgemäß in alten Zechenbahntrassen nie ganz ausgeschlossen werden.

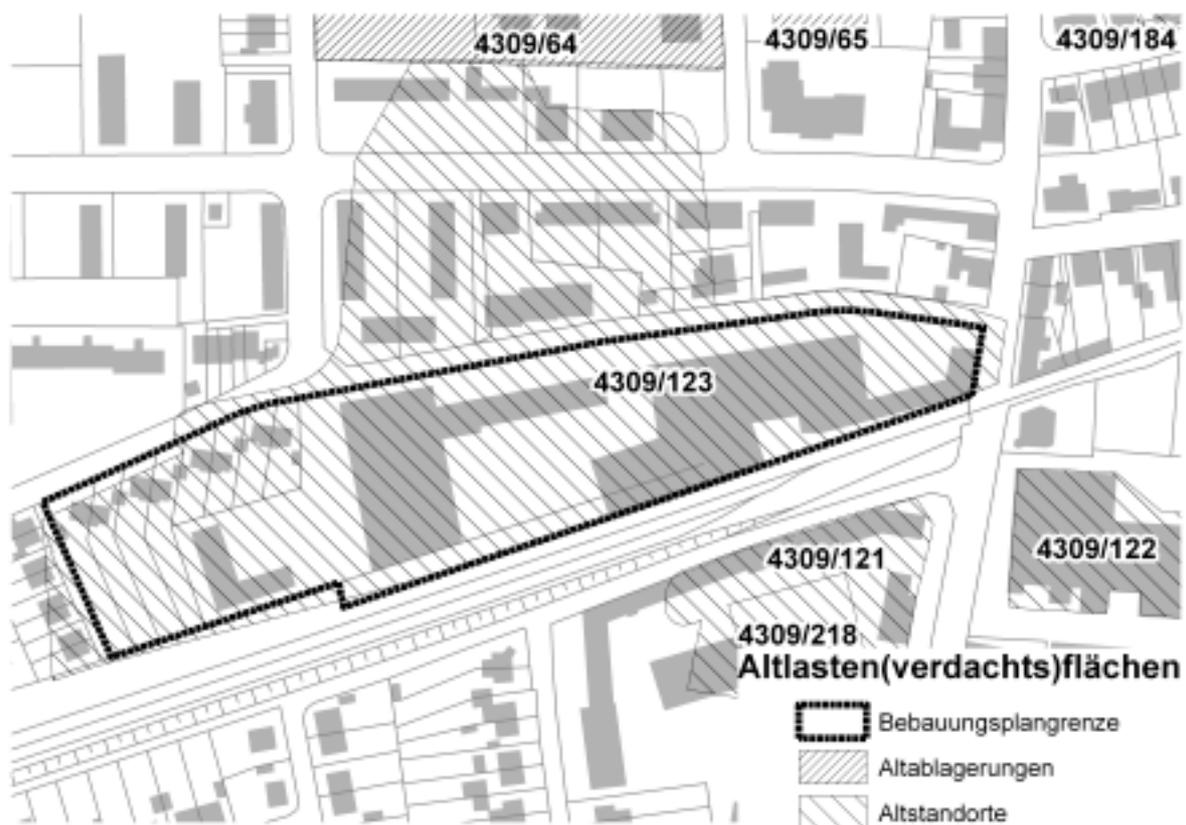


Abb. 3: Altlasten(-verdachts) flächen innerhalb und außerhalb des Planbereiches

Bei den im Umfeld des Bebauungsplanes liegenden Altlasten(verdachts)flächen handelt es sich um im Zuge der Baureifmachung der betreffenden Grundstücke erfolgte Bodenaufträge zur Anhebung bzw. Einebnung der ursprünglichen Geländeoberfläche. Eine von diesen überwiegend Wohnbauflächen ausgehende Gefährdung des Bebauungsplangebietes ist nicht ableitbar.

Vor dem Hintergrund der Nord-Süd gerichteten Grundwasserfließrichtung ist auch keine von den angrenzenden Wohnbauflächen ausgehende Gefährdung des Grundwassers im Bebauungsplangebiet zu befürchten.

Der Rückbau der Gebäude und versiegelten Bereiche auf dem ehemaligen Gewerbestandort Thyssen Schulte wurde anhand eines von dem Grundstückseigentümer beauftragten Rückbau- und Entsorgungskonzeptes unter enger Begleitung der Unteren Bodenschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen, vorgenommen. In diesem Zuge wurden auch im Rahmen vorlaufender Bodenuntersuchungen bekannt gewordene sowie bei den Rückbauarbeiten vorgefundene Bodenbelastungen im Hinblick auf die künftige sensible Nutzung als Wohn- und bereichsweise Gewerbestandort unter Begleitung durch die Untere Bodenschutzbehörde entfernt.

Nicht kontaminiertes Abbruchmaterial wurde als Recyclingmaterial auf dem Gelände belassen und mit natürlichen lehmigen, kulturfähigen Böden in ausreichender Mächtigkeit überdeckt. Diese natürlichen Böden stammen aus der Erschließung von ehemals landwirtschaftlichen genutzten Flächen im Stadtteil Recklinghausen-Ortloh als Gewerbeflächen. Die zur Wiederauffüllung des Geländes nach den Rückbau- und Bodensanierungsarbeiten eingebauten Recyclingmaterialien und Böden wurden allerdings nur geschüttet und nicht wie bei der umfassenden Baureifmachung eines Geländes bzw. der Herstellung eines definiert verdichteten und tragfähigen Baugrundes lagenweise eingebaut und verdichtet. Dies bedeutet, dass gegenüber optimalen Baugrundverhältnissen je nach Gründungsniveau von Bauvorhaben gegebenenfalls zusätzliche Gründungsmaßnahmen wie z.B. die Tieferführung von Fundamenten erforderlich werden.

Das „Büro für Angewandte Geowissenschaften GbR“ (BAG) aus Bochum hat den Rückbau und die Bodensanierung gutachterlich begleitet und in seinem Abschlussbericht vom 19.12.2008 dokumentiert.

Auswirkungen auf den Planinhalt und dessen Umsetzung

Da im Bebauungsplangebiet der künftig geplanten Nutzung keine Boden- oder Grundwasserverunreinigungen weder bekannt noch zu vermuten sind, ist eine diesbezügliche Kennzeichnung nicht erforderlich.

Bodenschutzklausel

Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des Baugesetzbuchs erfolgt im Plangebiet an sich schon durch die planungsrechtliche Sicherung der Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Betriebsflächen und deren Sanierung.

6.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und den angrenzenden Randbereichen befinden sich keine Oberflächengewässer, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete. In südwestlicher Richtung, etwa 250 m entfernt, fließt der Breuskesmühlenbach am Plangebiet vorbei.

Grundwasserverhältnisse

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Bebauungsplangebiet gemäß der Darstellung in Hydrologischen Kartenwerken ca. 3 bis 5 m mit einer Fließrichtung nach Süden auf den Breuskesmühlenbach zu.

6.6 Schutzgut Klima / Luft

Klimaschutz

Mit § 1 Abs. 5 BauGB wird den Bauleitplänen nicht nur die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt auferlegt, sondern sie stehen auch „in der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“.

Im Plangebiet herrscht Gewerbe-/Industrieklima, das von Norden, Westen und Süden von Stadtrandklima eingefasst ist.

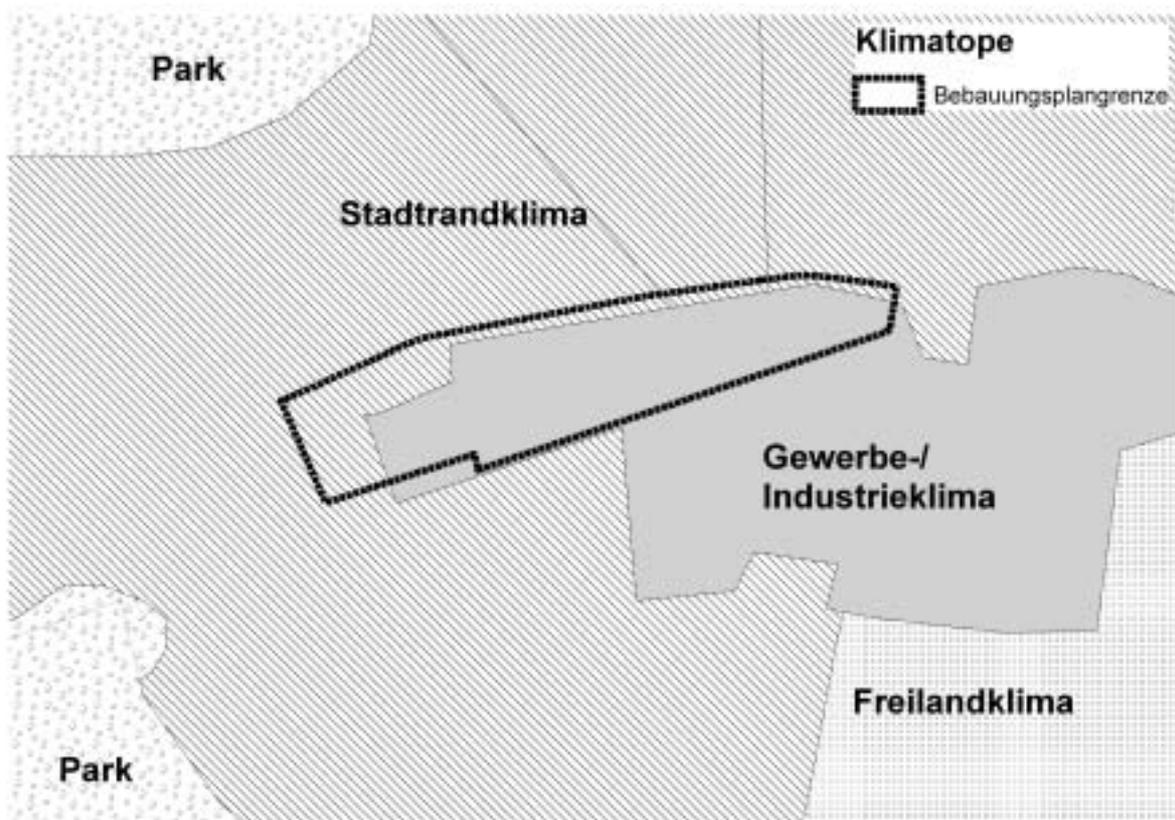


Abbildung 4: Klimatope

Durch die veränderte Nutzung sollte daher in Zukunft insbesondere die Erwärmung und Reduzierung der Luftfeuchte minimiert werden können. Versiegelungen sollten weitgehend vermieden werden, ggf. wasserdurchlässig zu gestalten. Eine Förderung des Standortpotenzials Stadtrandklima kann durch zusätzliche Grünelemente erfolgen.

Nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) müssen Neubauten, die nach dem 31.12.2008 fertig gestellt werden, ihren Wärmebedarf anteilig aus erneuerbaren Energien decken.

Luftreinhaltung

Das MUNLV NRW hat in 2007 die Bezirksregierungen Düsseldorf, Münster und Arnsberg angewiesen, einen aufeinander abgestimmten „Regionalen Luftreinhalteplan (LRP)“ für das

Ruhrgebiet aufzustellen. Die Bezirksregierung Münster ist dabei für den Luftreinhalteplan „Ruhrgebiet Nord“ verantwortlich. Das Stadtgebiet Recklinghausen ist hierin vollständig enthalten. Wesentliches Ziel des Planes ist es, die lufthygienische Belastungssituation im gesamten Planbereich zu erfassen, darzustellen, zu bewerten und bei Grenzwertüberschreitungen geeignete Maßnahmen festzusetzen, die eine dauerhafte und deutliche Immissionsminderung für die Stoffe Feinstaub und Stickoxide bewirken. Der LRP-Nord ist am 04. Aug. 2008 in Kraft getreten. Er enthält keine Festsetzungen, wie z.B. die Ausweisung einer Umweltzone, die den Bereich des Bebauungsplangebietes betreffen. Mit weitergehenden Emissionen durch genehmigungspflichtige Anlagen ist nach derzeitigem Stand nicht in verstärktem Ausmaß zu rechnen. Die Untere Immissionsschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen wird am Verfahren beteiligt.

Aus der Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen durch die Errichtung baulicher Anlagen einerseits und einer geänderten Verkehrsführung andererseits sollten auch keine nachteilige Veränderungen der Immissionen durch verkehrliche Emissionen erfolgen.

6.7 Schutzgut Landschaft

Von den Planungen sind insgesamt keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Das Erfordernis eines Ausgleichs im Rahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung entfällt.

Ein Landschaftsschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Einer Förderung des Standortpotenzials durchgrüntes Wohngebiet und Durchgrünung zur Integration von Gewerbebauten ist durch die Umsetzung der Planung gerecht zu werden.

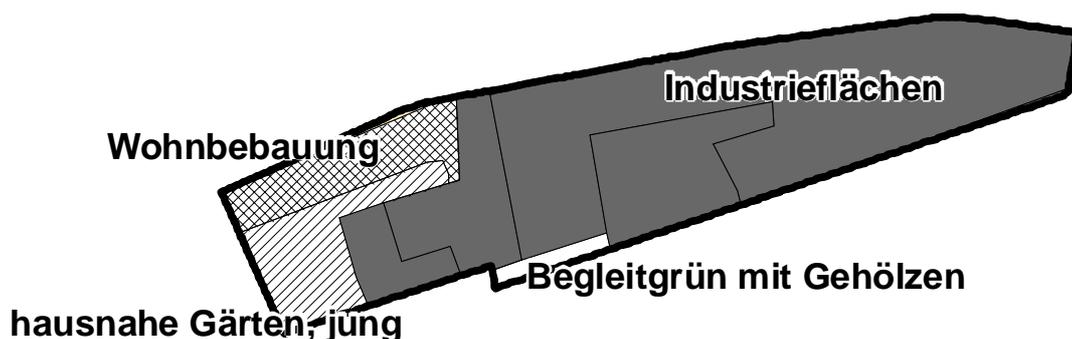
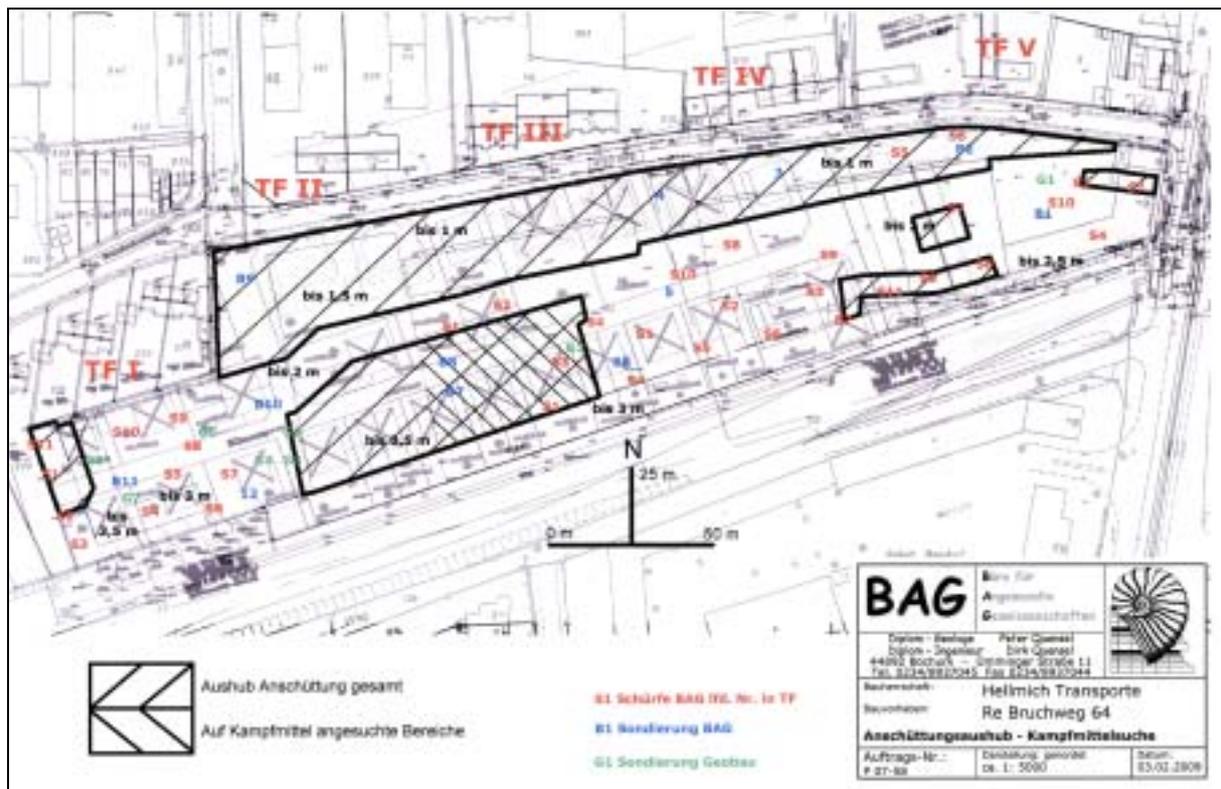


Abbildung 5: Biotoptypenkartierung 2003

Kampfmittel

Für das ehemalige Thyssen-Schulte Gelände ist bislang keine flächendeckende Freimessung bzw. Freigabe des Kampfmittelräumdienstes erfolgt. Diese ist gegebenenfalls grundstücksbezogen von den einzelnen Bauherren zu erwirken.

Aus der folgenden Karte geht der Bereich hervor, der bereits auf Kampfmittel abgesucht wurde.



7 Hinweise

Kampfmittel:

Mit Ausnahme eines lokalen Teils ist die Fläche nicht freigegeben. Da hier grundsätzlich Kampfmittelverdacht besteht, sind vor der Errichtung der baulicher Anlagen entsprechende Untersuchungen in Abstimmung mit dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst bzw. der zuständigen Dienststelle der Stadt Recklinghausen beim Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr vorzunehmen.

Grundsätzlich ist zur Kampfmittelbeseitigung die Entfernung von Aufschüttungen erforderlich.

Altlasten:

Eingriffe in den Untergrund, die den Abdeckboden durchhörern, sind grundsätzlich gutachterlich zu begleiten. Sofern im Zuge von Eingriffen in den tieferen Untergrund Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden, ist der Kreis Recklinghausen – Untere Bodenschutzbehörde – umgehend zu informieren und der verunreinigte Boden in einer dafür zugelassenen Stelle zu entsorgen.

Baugrund:

Im Rahmen der Bodensanierung sind Aufschüttungen entfernt und wieder aufgebracht worden. Die Tragfähigkeit des Untergrundes ist nicht grundsätzlich gegeben und daher zu prüfen.

Bergbau:

Da nach heutigem Planungs- und Kenntnisstand zukünftig keine Einwirkungen zu erwarten sind, ist die Kontaktaufnahme mit dem Bergbau zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen nicht mehr notwendig.

Bodendenkmalschutz:

Aufgrund der gewerblich / industriellen Vornutzung des überwiegenden Teils des Bebauungsplanbereiches ist nicht mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dennoch ist bei tiefergehenden Eingriffen in den Boden nicht auszuschließen, dass archäologischen Bodenfunde auftreten. 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. der LWL- Archäologie für Westfalen anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Gewerbliche Nutzung:

Bei der Errichtung und dem Betrieb des Einzelhandelsbetriebes sind aus Gründen des Schallschutzes folgende Hinweise zu beachten:

- Die Öffnungszeiten liegen zwischen 07.00 und 20.00Uhr,
- die Betriebszeiten zwischen 06.00 und 22.00 Uhr (kein Nachtbetrieb),
- die Anlieferung erfolgt nur während der Betriebszeiten,
- das Gebäude schirmt den Parkplatz gegenüber dem Plangebiet mit Wohnbebauung ab,

- die Parkplatzoberfläche ist in Asphalt oder eng verlegtem, ungefastem Pflaster auszuführen und
- die Kühlanlage des Betriebes ist so auszulegen, wie im Gutachten von der Schallemission und Lage angesetzt. Andernfalls ist nachzuweisen, dass durch das gewählte Aggregat oder dessen Positionierung die Gesamtmissionen an den Immissionsorten nicht die Richtwerte der TA Lärm überschreiten.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

Nach den vorliegenden Erkenntnissen und der bestehenden eigentumsrechtlichen Situation sind zur Umsetzung der Planung bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Für die bereits bebauten Grundstücke dient der Plan der Bestandssicherung, die ehemals gewerblich genutzte Fläche befindet sich im Eigentum eines privaten Grundstückseigentümers.

9 Kosten und Finanzierung

Für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist die Erstellung von Gutachten erforderlich. Dazu zählen insbesondere Gutachten zum Immissionsschutz, zum Verkehr und zum Themenkomplex Bodensanierung, etc. Mit dem Grundstückseigentümer wurde hierzu ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Übernahme der entstehenden Planungskosten geschlossen.

Zur Realisierung der Planung ist die Erstellung von Erschließungsanlagen erforderlich. Hierfür werden zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vertragliche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer geschlossen (Erschließungsvertrag).

für das Bauvorhaben:

Talstraße Recklinghausen

Kosten für:

RW-Sammelkanal in der Bahntrasse, offene Bauweise

Planungsstand:

nach Ausführungsplanung, Stand Febr. '09

Hinweis:

Die Kostenermittlung wurde auf der Grundlage der Ausführungsplanung aufgestellt. **Die Kostenermittlung umfasst den Bereich vom RW-T1 bis Einlauf ins Becken**

Gesamtherstellungskosten:

(Alle Kosten netto in Euro)

	Annahme der IBF			Bemerkung		
	Menge	Einheit	EUR/...		EUR	
Herstellungskosten Kanalbau offen						
1	Baustelleneinrichtung	1,0	paus.	5000,0	5.000,00 €	nur anteilig
2	Rodungsarbeiten	1,0	paus.	5000,0	5.000,00 €	
3	Verbau	4.711,7	m ²	6,5	30.625,92 €	nach Wahl des Bieters
4	Bodenaushub, wiedereinbau	4.787,1	m ²	12,0	57.445,15 €	
5	Zulage für Bodenaustausch	2.012,5	m ²	28,0	56.349,72 €	Rohrzone + Zuschlag
6	Zulage für Bodenabfuhr Gleisschotter	681,6	m ²	45,0	30.672,54 €	bis zur mittleren Tiefe (0,6 m)
7	Zulage für Bodenabfuhr Schlacke	1.112,1	m ²	25,0	27.803,25 €	bis zur mittleren Tiefe (1,2 bis 1,5 m)
8	Wasserhaltung für Kanalbaugrube	549,0	m	25,0	13.725,00 €	offene Wasserhaltung
9						
10	Rohr liefern, verlegen	372,0	m	130,0	48.360,00 €	DN 800 Beton
11	Rohr liefern, verlegen	115,0	m	95,0	10.925,00 €	DN 600 Beton
12	Rohr liefern, verlegen	62,0	m	75,0	4.650,00 €	DN 400 Beton
13	Schachtbauwerke liefern versetzen	1,0	Stück	3500,0	3.500,00 €	DN 1000, mit Muffenanschlüssen
14	Schachtbauwerke liefern versetzen	5,0	Stück	5300,0	26.500,00 €	DN 1500, mit Muffenanschlüssen
15	Schachtbauwerke liefern versetzen	2,0	Stück	8500,0	17.000,00 €	DN 2000, mit Abstürze
16	Absturzschacht RW-T9	1,0	Stück	12500,0	12.500,00 €	DN 2000, T = ca. 5,80 m
17	Austauferinne Bruchsteinbefestigung	20,0	m	120,0	2.400,00 €	
18	Böschungstück DN 800	1,0	Stück	1200,0	1.200,00 €	
19						
20						
Summe Kanalbau im Vortrieb					353.656,58 €	
Planung/Gutachten:						
Gutachten (B. Bodengutachten)						IBF nicht bekannt!
Ingenieurleistungen						keine Angabe
Summe Planung/Gutachten:				EUR	0,00 €	
Nebenleistungen:						entfällt hierbei!
Summe Nebenleistungen:				EUR	0,00 €	
Sonstiges						pauschal, ohne genaue Zuordnung
Gesamtkosten (Netto)				EUR	353.656,58 €	Kosten umfassen den Sammelkanal in der Bahntrasse!
zzgl. 19% MwSt					67.194,75 €	
Gesamtkosten (Brutto)				EUR	420.851,33 €	

Abbildung Übersicht über die Erschließungskosten

Für die Stadt Recklinghausen entstehen durch das Projekt folgende Kosten: für den Bau einer Regenwasserleitung in dem südlich angrenzenden Fuß- und Radweg bis zum Regenrückhaltebecken am Breuskesmühlenbach entstehen Kosten in Höhe von ca. 170.000 €. Dabei handelt es sich um einen Anteil von 40 % der Gesamt-Herstellungskosten.

Die Stadt übernimmt diesen Anteil, da zukünftig auch die ehemalige städtische Fuhrparkfläche an diese Leitung angeschlossen werden soll.

10 Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe m²	Größe ha
Reine Wohngebiete	5.780,62	0,578
Allgemeine Wohngebiete	15.013,57	1,501
Gewerbliche Bauflächen	4.500,98	0,450
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.113,64	0,211
Öffentliche Parkfläche	524,74	0,052
Fußgängerbereich	179,31	0,018
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	28.112,02	2,811

11 Gutachten

Folgende Gutachten liegen beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen zur Einsichtnahme vor:

Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen, 10.09.2007

Lärmgutachten zum B-Plan 278 Einkaufsmarkt und Wohngebiet Bruchweg / Talstraße in Recklinghausen, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern, 09.03.2009

Abschlussbericht Bruchweg 64 in Recklinghausen. Rückbau und Bodensanierung, BAG Büro für Angewandte Geowissenschaften GbR, Bochum, 19.12.2008

Verkehrsgutachten Bebauungsplan Talstraße / Bruchweg in Recklinghausen, Blanke Ambrosius Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, April 2008

Fachbeitrag Erläuterungsbericht zur Erschließung für das Wohngebiet „Talstraße / Bruchweg“ in Recklinghausen, IBF Ingenieurbüro Felling GmbH, Dülmen, Dezember 2008

Geruchsimmissionsprognose von: Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus: Immissionsprognose Nr. 4 742 06 vom 13.02.07

Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen
Recklinghausen, 08.05.2009

Rapien

Ltd. Städt. Baudirektor