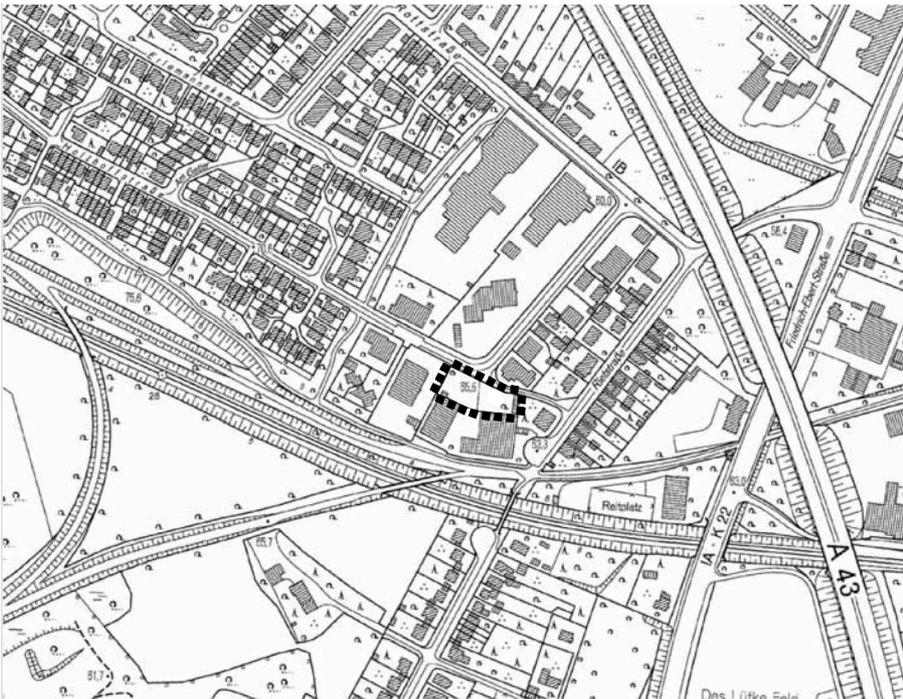


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 „Infotech“

Begründung
– Entwurf –

Verfahrensstand §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

Stadt Recklinghausen



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1	Höhe der baulichen Anlage und Geschossigkeit	6	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	7	
3.3	Überbaubare Flächen	7	
3.4	Bauweise	7	
3.5	Bauliche Gestaltung	7	
4	Erschließung	7	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	8	
5.1	Grünkonzept / Grünfestsetzungen	8	
5.1.1	Baumschutzsatzung	8	
5.2	Eingriffsregelung	8	
5.3	Land- und Forstwirtschaft	8	
5.4	Biotop- und Artenschutz	9	
6	Ver- und Entsorgung	10	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	10	
6.2	Abwasserentsorgung	10	
6.3	Abfallentsorgung	10	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	10	
8	Immissionsschutz	10	
9	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	12	
9.1	Denkmalschutz	12	
9.2	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	12	
9.3	Bergbau	12	
10	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	12	
11	Flächenbilanz	12	

Gutachten

Immissionsschutz-Gutachten - Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Holthoffstraße - Infotech“ der Stadt Recklinghausen (Nr. 03 0329 14), Uppenkamp und Partner, Ahaus, Juni 2014

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 03.02.2014 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Infotech“ gem. § 12 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gefasst.

Das 2.050 qm große Plangebiet umfasst das Flurstück 733 und teilweise das Flurstück 735 in der Gemarkung Recklinghausen in Flur 424.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bürogebäudes für ein an der Holthoffstraße im Westen der Stadt Recklinghausen ansässiges Unternehmen für Informations- und Datentechnik zu schaffen.

Das Vorhaben dient der Absicherung der für ein weiteres Wachstum benötigten räumlichen Ressourcen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Unternehmensstandort.

Es soll ein viergeschossiges Gebäude errichtet werden, welches im Erdgeschoss Stellplätze für die Mitarbeiter und in den Obergeschossen Büros vorsieht.

Das durch den Investor geplante Gebäude befindet sich an der Grenze der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 234 „Hochlar“ als Gewerbegebiet und Mischgebiet festgesetzten Flächen. Da die momentanen Festsetzungen nur ein maximal zweigeschossiges Gebäude zulassen, ließe sich der geplante Neubau nicht auf der Grundlage des derzeitigen Planungsrechts umsetzen. Auch die Festsetzung der GRZ im Bereich, in dem zurzeit Mischgebiet festgesetzt ist, ist für das angestrebte Vorhaben nicht ausreichend. Somit besteht zur Umsetzung der Planung ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hochlar im Westen von Recklinghausen im Gewerbegebiet an der Holthoffstraße. Das Gewerbegebiet wird im Osten von der Bundesautobahn A 43 und der Kreisstraße K22, im Süden von einer Eisenbahntrasse und im Nordwesten von der Landessstraße L 622 eingerahmt.

Angrenzend an das Plangebiet finden sich im Westen und Nordwesten ausschließlich gewerbliche Nutzungen mit einem breitem Angebotsspektrum an Dienstleistern (u.a. KFZ-, Sanitär-, IT-Dienstleister). Westlich direkt angrenzend an das Plangebiet ist ein Getränkehandel ansässig.

Östlich und nordöstlich des Plangebietes schließt ein Mischgebiet an, welches beidseitig entlang der Rietstraße verläuft. Westlich befinden sich in diesem hauptsächlich Geschäfts- und Bürogebäude sowie Wohnnutzungen. Der östliche Bereich ist ebenfalls maßgeblich durch Wohnnutzung geprägt.

In der Örtlichkeit stellt sich das Plangebiet als Teil eines gewerblich genutzten Grundstückes eines Getränkehandels (s.o.) dar. Die Zufahrt des Getränkehandels und auch des Plangebietes erfolgt von Norden von der Holthoffstraße.

Für Radfahrer und Fußgänger besteht nördlich des Plangebietes ein ausgebauter Fuß- und Radweg.

Der überwiegende Teil, des Plangebietes wird von einer Rasenfläche gebildet, auf der sich im östlichen Bereich zwei Esskastanien befinden. Den östlichen Plangebietsrand bilden Garagen. Im Norden wird das Plangebiet von einer Hainbuchenhecke eingerahmt.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,2 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Recklinghausen daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

– Regionalplanung

Die Darstellungen des Regionalplanes „Emscher-Lippe“ (2004) sehen für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ vor. Die vorliegende Planung entspricht daher den Darstellungen des Regionalplans.

– Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen stellt im östlichen Planbereich gemischte Baufläche, im westlichen Planbereich gewerbliche Baufläche dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht betroffen, ein Änderungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

– Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 234 „Hochlar“. Durch den Bebauungsplan wird für die Fläche im östlichen Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet, mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 und einer maximal zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Im westlichen Bereich setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 sowie maximal zweigeschossige Bebauung fest.

2 Städtebauliche Konzeption

Im Gewerbegebiet ist an der Holthoffstraße auf dem Flurstück 733 die Errichtung eines Bürogebäudes geplant, um dem unmittelbar nördlich angrenzenden Unternehmen die Möglichkeit zu geben, den Standort langfristig zu sichern und auszubauen.

Es ist der Bau eines viergeschossigen Bürogebäudes geplant. Im Erdgeschoss sind 20 Stellplätze für Mitarbeiter, in den Obergeschossen Büros für etwa 50-60 Mitarbeiter vorgesehen. Die Nutzfläche der Büros beträgt ca. 725 qm.

Das Gebäude ist ausschließlich für Mitarbeiter zugänglich. Externe Personen haben keinen Zugang.

Das Plangebiet wird über die Holthoffstraße über die bereits bestehende Einfahrt erschlossen.

Der Stellplatzbedarf von 39 Stellplätzen (s. Pkt. 4) wird innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

Die derzeit bestehende Eingrünung durch eine Hainbuchenschnitthecke zum nördlich angrenzenden Fuß- und Radweg wird entfernt (s. Pkt. 5.1).

Das Vorhaben bildet den Abschluss der gewerblichen Nutzung. Die durch den Baukörper bewirkte räumliche Fassung des Kreuzungsbereiches der Holthoffstraße und der Einfahrt zum Plangebiet führt zu einer optischen Aufwertung des Standortes.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem geplanten Vorhaben wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Bürogebäude festgesetzt.

Auf dem Dach des Bürogebäudes ist die Anordnung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarzellen, Photovoltaikanlagen) zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Höhe der baulichen Anlage und Geschossigkeit

Die Höhe der baulichen Anlage wird entsprechend dem geplanten Vorhaben mit max. 79 m ü. NHN. festgesetzt. Dies entspricht einer maximal zulässigen Höhe von bis zu 14 m.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Kamine, Lüftungs- und Klimaanlage, Kühlaggregate) sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarzellen, Photovoltaik) kann ausnahmsweise gem. § 6 (6) BauNVO um bis zu 2 m zugelassen werden.

Die Geschossigkeit wird entsprechend dem geplanten Vorhaben mit vier Vollgeschossen festgesetzt.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung des Plangebietes zu gewährleisten, wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Plangebiet mit 0,8 festgesetzt.

Eine Geschossflächenzahl bzw. eine Baumassenzahl werden nicht festgesetzt, da diese indirekt durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlage begrenzt sind.

3.3 Überbaubare Flächen

Die durch Baugrenze festgesetzte überbaubare Fläche umfasst mit geringem „Spielraum“ die konkrete Gebäudeplanung.

Eine Überschreitung der Baugrenzen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann ausnahmsweise zugelassen werden, um dem Vorhabenträger bei Vorhabenrealisierung geringen Spielraum einzuräumen.

3.4 Bauweise

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird eine „offene Bauweise“ festgesetzt.

3.5 Bauliche Gestaltung

Die Vorgaben für die Gestaltung des Bürogebäudes werden entsprechende des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und damit planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind daher entbehrlich.

4 Erschließung

Die Zufahrt zum Bürogebäude erfolgt im Norden des Plangebietes über die bestehende Zufahrt von der Holthoffstraße.

Die Zuwegung ist vom Einfahrtsbereich bis zur südlichen Grenze des Plangebietes mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger belastet.

Insgesamt sind im Plangebiet 39 Stellplätze vorgesehen, davon 20 Stellplätze im Erdgeschoss des Bürogebäudes, sowie 19 weitere Stellplätze im Westen des Plangebietes. Bauordnungsrechtlich sind für das Vorhaben maximal 24 Stellplätze erforderlich, aus Vorhabenträgersicht werden jedoch weitere 15 Stellplätze gewünscht. In dieser Zahl enthalten sind auch die innerhalb des Plangebietes derzeit durch Baulast gesicherten Stellplätze für die östlich angrenzende Wohnbebauung.

Zusätzliche Besucherstellplätze sind auf Grund des geplanten Betriebes nicht erforderlich.

Der Radweg nördlich des Plangebietes wird von der Planung nicht tangiert.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünkonzept / Grünfestsetzungen

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße, der bestehenden und der geplanten Nutzung werden keine grüngestalterischen Festsetzungen vorgenommen.

Um eine visuelle Verbindung und Neugestaltung des Freiraumes zwischen dem nördlichen Bürogebäude und dem nun geplanten Gebäude von Infotech zu schaffen, wird die derzeit an der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandene Schnitthecke entfernt und daher planungsrechtlich nicht gesichert.

5.1.1 Baumschutzsatzung

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen*.

Entsprechend wurde geprüft, ob sich im Plangebiet Gehölze befinden, die der Baumschutzsatzung unterliegen.

Nach Prüfung vom Mai 2014 fallen die beiden im Plangebiet vorhandenen Esskastanien (Brusthöhendurchmesser 40-60 cm/ Umfang 125 - 190 cm) nicht unter die Baumschutzsatzung, da diese weniger als 4 m (auch Kronenteile) Abstand zu den Garagen haben.

Daher können die Bäume ohne Antrag bzw. Genehmigung oder Ersatzpflanzung entfernt werden.

* Satzung zum Schutze und zur Entwicklung des Baumbestands in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 21.12.2010

5.2 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern wird durch die Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB ausgelöst.

5.3 Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungsbereich und ist hinsichtlich der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet, Mischgebiet) über den BP Nr. 234 gesichert.

Land- oder forstwirtschaftliche Flächen werden somit nicht in Anspruch genommen.

5.4 Biotop- und Artenschutz

• Methode

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Die vorliegende Vorprüfung (Stufe I) kann gem. Handlungsempfehlung als „worst-case“ Betrachtung geführt werden.

D.h. die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden hinsichtlich des Potenzials als Lebensraum für planungsrelevante Tiere und Pflanzen geprüft und Auswirkungen der Planung auf die Lebensräume und die Arten (gem. § 44 BNatSchG) prognostiziert.

• Bestand

Das 2050 qm große Plangebiet ist von einer intensiv genutzten Rasenfläche mit zwei Esskastanien (BHD 40-60) geprägt. Am östlichen Rand befinden sich Garagen (Fertigaragen aus Gussbeton), im Norden rahmt eine dichte Hainbuchenhecke das Plangebiet ein und im Eingangsbereich befindet sich ein kleines Gebüsch aus Kornelkirsche und Schwarzem Holunder. Das Umfeld wird von gewerblicher Nutzung dominiert. Im Süden zieht sich der intensiv von Gehölzen eingegrünte Bahndamm.

• Artenpotenzial / Auswirkungsprognose (Stufe I)

Aufgrund der geringen Größe und überwiegend geringwertigen Ausstattung an Habitatstrukturen ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet eine essenzielle Habitatfunktion für Vögel, Säugetiere, Amphibien, Reptilien oder sonstige Arten besitzt – eine gesonderte Prüfung für die in den Blattgebieten 4308 Marl / 4309 Recklinghausen benannten Arten erfolgt daher nicht.

Jedoch könnten europäische Vogelarten die vorhandenen Gehölze als Bruthabitat nutzen. Eine essenzielle Funktion ist - auch im Umfeld z.B. am stark durch Gehölze eingegrünten Bahndamm - jedoch nicht zu erkennen. Die nördliche Hecke, die Esskastanien sowie das kleine nördliche Gebüsch müssen zugunsten der Planung weichen. Um zu vermeiden, dass der Verbotstatbestand § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG erfüllt wird, sind die Gehölze daher außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03. - 30.09.) zu fällen.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

- **Fazit**

Unter der Voraussetzung dass eine Bauzeitenregelung „Fällung der Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03. - 30.09.)“ beachtet wird, wird „...die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin...“ erfüllt, so dass mit dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Netze.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen konzessionierten Betreiber.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Auf Grund früherer und derzeitiger Nutzung sind keine Altlasten bekannt bzw. zu vermuten.

Eine Beeinflussung durch Kampfmittel ist nicht auszuschließen.

Es ist eine systematische Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf dem Grundstück erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Immissionsschutz

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung für die geplante Errichtung des Bürogebäudes mit Stellplatzanlagen eine schalltechnische Untersuchung* durchgeführt, die die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die in der Nachbarschaft vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen untersucht.

Da die tatsächliche Zahl der im Plangebiet anzuordnenden Stellplätze bei Erstellung des Gutachtens noch nicht abschließend bestimmt war, wurde im Sinne eines „Worst-Case“-Szenarios im Rahmen des Schallgutachtens von 50 Stellplätzen ausgegangen.

Der Regelbetrieb der Stellplatzanlage wird sich zwar maßgeblich auf den Tageszeitraum beschränken, da eine nachtzeitliche Nutzung jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, wurden Auswirkungen zur

* Immissionsschutz-Gutachten - Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Holthoffstraße - Infotech“ der Stadt Recklinghausen (Nr. 03 0329 14), Uppenkamp und Partner, Ahaus, Juni 2014

Nachtzeit ebenfalls betrachtet. Die im Rahmen der Prognose angesetzte Frequentierung des Parkplatzes basiert auf Erfahrungswerten. Für den Tageszeitraum wurde eine Frequentierung von 4 Stellplatzwechseln je Stellplatz angesetzt. Im Hinblick auf die Prognosesicherheit wurde dieser Ansatz verdoppelt. Für die Nachtzeit wird davon ausgegangen, dass 50 % der Stellplätze zur Nachstunde (10 Parkplätze auf den Flächen unterhalb des Bürogebäudes, 15 Parkplätze auf den Flächen nördlich der Halle Holthoffstraße 124 a) angefahren oder verlassen werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr) an den maßgeblichen Immissionsorten (angrenzendes östliches Wohngebäude, Rietstraße 28) eingehalten bzw. um mindestens 12 dB(A) unterschritten werden.

In der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) kann in Abhängigkeit der Stellplatzfrequentierung eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird angeraten, Nachtstellplätze auszuweisen und die Nutzung der östlichen 10 Stellplätze unterhalb des Bürogebäudes zu verbieten. Eine entsprechende organisatorische Regelung wird in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der Berechnung des Schallimmissionspegels wurde angenommen, dass die Fahrbahnoberflächen in den Fahrgassen des Parkplatzes asphaltiert bzw. mit einer ebenen Pflasterung aus Betonsteinen ohne Fase und Fugen (≤ 3 mm) hergestellt werden.

Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte deutlich überschreiten, werden nicht erwartet.

Auf Grund der Lage am Gewerbegebiet sind Vorbelastungen durch weitere Gewerbebetriebe im Tageszeitraum gegeben. Da jedoch die Tageszeitlichen Orientierungswerte deutlich unterschritten werden, wurde auf eine Ermittlung der Vorbelastung zur Tageszeit verzichtet. Zur Nachtzeit ist nach Bestandsaufnahme davon auszugehen, dass sich die Betriebszeiten der dort befindlichen Gewerbebetriebe auf den Tageszeitraum beschränken. Daher wurde auf die Betrachtung einer nachzeitlichen Vorbelastung verzichtet.

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Raum kann aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens festgestellt werden, dass die gem. TA Lärm 7.4 kumulativ geltenden Bedingungen für die Erforderlichkeit einer Geräuschminderung durch organisatorische Maßnahmen nicht erfüllt sind.

9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

9.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

9.2 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bereich, der bereits gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bis zu 60 bzw. 80 % versiegelt werden kann und in der Örtlichkeit auch bereits teilweise versiegelt ist.

Da sich das Plangebiet zudem in einem bereits erschlossenen Gewerbegebiet befindet und so Synergieeffekte der Erschließung sowie Ver- und Entsorgung genutzt werden können, ist diese Aktivierung und Nutzungsintensivierung bestehender gewerblicher Flächen auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung kann so eine Neuversiegelung für den Gewerbebetrieb an anderer Stelle vermieden werden.

Des Weiteren wird das Bürogebäude nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet.

9.3 Bergbau

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden geht unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabebezogenen Bebauungsplanes der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorgaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Recklinghausen geschlossen, in dem Regelungen und Fristen zur Umsetzung des Vorhabens getroffen werden.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	2.050,00 qm	100 %
– Versiegelte Fläche (inkl. Bürogebäude 375 qm)	1.635,00 qm	79,7 %
– Unversiegelte Fläche	415,00 qm	20,3 %

Bebauungsplan Nr. 33
„Infotech“
Stadt Recklinghausen

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Recklinghausen
Coesfeld, den 14.10.2014

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld