

Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/73a-T.2
Datum: 08.01.2003

2003/013
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	05.02.2003	
Rat der Stadt	13.02.2003	

Betreff

Bauleitplanung:
Planaufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 73a-Teil 2
Planbereich: Zeche Victor 3/4
hier: a) Entscheidung über die Anregungen
b) Aufnahme der redaktionellen Änderungen
c) Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB
d) Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen nach § 19 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen ☐ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt	Haushaltsstelle(n): Gesamtkosten der Maßnahme: ggf. Höhe des Zuschusses % =
--	--

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die vorgebrachten Anregungen im einzelnen geprüft und abgewägt.

Der Rat beschließt:

- a) die Anregungen insoweit zu berücksichtigen, wie im Sachverhalt beschrieben,
- b) den Bebauungsplan und die Begründung redaktionell zu ändern und zu ergänzen, wie im Sachverhalt beschrieben.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

Der Rat beschließt ferner

- c) den Bebauungsplan Nr. 73a-Teil 2 in seiner geänderten Fassung nach § 10 Bauge-

setzbuch als Satzung und billigt die zugehörige Begründung in ihrer geänderten Fassung.
d) dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73a-Teil 2 die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

K r u s e, Bürgermeister

D o b r i n d t, Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Inhalt der Planung:

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Gewerbegebiets auf der Fläche der stillgelegten Zeche Victor 3/4 zur Unterbringung von Betrieben, die im Sinne von § 8 BauNVO die Umgebung nicht erheblich belästigen. Es sollen Bauflächen zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen zur Verfügung gestellt werden, um Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen. Durch den Bau einer neuen Hauptverkehrsachse soll dieverkehrliche Verbindung zwischen der B235 und dem Ortsteil Ickern verbessert und die bisher benutzten Durchgangsstraßen entlastet werden. Darüber hinaus sollen Grün- und Waldflächen gesichert werden, die jedoch aus Sicherheitsgründen nur beschränkt der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden können.

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss des Rates	18.10.1990
Offenlegungsbeschluss des Betriebsausschusses III	13.02.2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22.02. - 22.03.2002
frühzeitige Unterrichtung der Bürger	23.10.2001
Öffentliche Auslegung	13.09. - 15.10.2002

Vorgebrachte Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurden Anregungen vorgebracht

1. von der IHK Nord Westfalen, Gelsenkirchen,
2. von der e.on Kraftwerke GmbH, Gelsenkirchen,
3. von der Emschergenossenschaft, Essen
4. von der RWE Net AG, Dortmund,
5. von der RWE Gas AG, Dortmund,
6. vom Staatl. Umweltamt, Herten,
7. von der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises RE,
8. vom Kreisgesundheitsamt beim Kreis RE,
9. von der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis RE.

zu a)

Abwägungsvorschlag Nr. 1

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der
IHK Nord Westfalen, Gelsenkirchen, vom 01.03.02**

Anregungen

Die IHK Nord Westfalen regt an, den Verkauf jeglicher zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Bebauungsplan auszuschließen, auch im Werksverkauf.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hauptzweck des neuen Baugebiets ist die Unterbringung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen. Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche >150 qm ist im Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen. Darüber hinaus dürfen nur Waren verkauft werden, die in diesem Gewerbegebiet hergestellt werden (abgesehen von Service und Dienstleistung). Der Grad an Zentrumschädlichkeit, der von diesen kleinen Verkaufsflächen ausgeht, ist äußerst gering, selbst wenn dort Artikel nach Anlage 1 des Einzelhandelserlasses verkauft würden. Im Interesse einer guten Akzeptanz bei den künftigen Gewerbetreibenden sollte daher auf eine Sortimentsbeschränkung verzichtet werden. Die IHK hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Anregungen vorgebracht.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Anregung der IHK Nord Westfalen nicht zu berücksichtigen.

zu a)

Abwägungsvorschlag Nr. 2

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der
e.on Kraftwerke GmbH, Gelsenkirchen vom 07.03.02**

Anregungen

Die e.on Kraftwerke GmbH regt an, eine künftige Fernwärmeversorgung des geplanten Gewerbegebietes in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anbindung des Plangebiets an die Fernwärmeversorgung der e.on GmbH ist eine rein privatwirtschaftliche Angelegenheit und damit nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Anregung der e.on Kraftwerke GmbH nicht zu berücksichtigen.

zu a)

Abwägungsvorschlag Nr. 3

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der
Emschergenossenschaft, Essen, vom 21.03.02**

Anregungen

Die Emschergenossenschaft verweist auf ihre Stellungnahme zum Planentwurf Nr. 73a-T.3 vom 23.10.2001. Dort hatte die Emschergenossenschaft angeregt, die Planbereichsfläche (ehem. Berufsschule) in der hydraulischen Berechnung der Entwässerungsplanung für das künftige Gewerbegebiet Victor 3/4 mit zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Büro Fischer aus Erfstadt hat für die Gesamtfläche der ehemaligen Zeche Victor 3/4 ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Nach Aussage des Entwässerungskonzepts ist die Ableitung der Niederschlags- und der Abwässer gesichert.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Anregung der Emschergenossenschaft nicht zu berücksichtigen.

zu a)

Abwägungsvorschlag Nr. 4

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der
RWE Net AG, Dortmund, vom 14.10.02**

Anregungen

Die RWE Net AG regt an, im Bereich des neuen Gewerbegebietes einen Standort für eine Kleinstation mit den Mindestabmessungen von 3 x 3 Metern vorzusehen. Die Station sollte möglichst zentral im Gewerbegebiet angeordnet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus heutiger Sicht ist es noch nicht möglich, verbindliche Aussagen über einen genauen Standort der erforderlichen Versorgungsfläche zu machen. Das hängt von der späteren Parzellierung und Bebauung ab. Gestalterisch wäre es sinnvoll, die neue Ortsnetzstation in einen Garagenhof zu integrieren. Der Bau von Versorgungsanlagen ist nach § 14 BauNVO auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan zulässig. Eine zeichnerische Darstellung ist daher nicht erforderlich.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Anregung der RWE Net AG nicht zu berücksichtigen.

zu a)

Abwägungsvorschlag Nr. 5

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der
RWE Gas AG, Dortmund, vom 20.09.02**

Anregungen

Die RWE Gas AG bittet um Beachtung des in der Recklinghauser Straße verlegten Mitteldruckgasleitungsnetzes.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Leitung liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Anregung der RWE Gas AG nicht zu berücksichtigen.

zu a)

Abwägungsvorschlag Nr. 6

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des
Staatl. Umweltamts, Herten, vom 26.09.02**

Anregungen

- 1) Das StUA Herten regt an, statt der gewählten Positivfestsetzung der zulässigen Betriebsarten im Bebauungsplan eher durch Negativfestsetzung die unzulässigen Betriebsarten zu benennen. Dies würde das Spektrum der zulässigen Betriebe erweitern.
- 2) Es wird darauf hingewiesen, dass in der Planzeichnung versehentlich ein Ausschnitt aus der Abstandsliste von 1990 verwendet worden sei.

Stellungnahme der Verwaltung

- 1) Durch die Positivfestsetzung soll vor allem verhindert werden, dass Betriebe, die aufgrund ihres geringen Emissionsverhaltens näher an die Wohnbebauung heranrücken könnten und sollten, Grundstücke belegen, die aufgrund ihrer Lage besser für Betriebe mit stärkerem Emissionsverhalten geeignet wären. Um dadurch das Spektrum zulässiger Betriebsarten nicht zu sehr einzuengen, werden die Festsetzungen F4 und F5 mit dem Zusatz „und Betriebe mit vergleichbarem oder geringerem Emissionsverhalten“ versehen. Damit ist die Anregung berücksichtigt.
- 2) Die Abstandsliste 1990 wurde gegen die aktuelle Abstandsliste 1998 ausgetauscht.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Anregungen des StUA Herten zu berücksichtigen.

zu a)

Abwägungsvorschlag Nr. 7

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der
Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde beim Kreis RE
vom 22.03.02**

Anregungen

- 1) Die UAB regt an, das Landschaftsbauwerk nach Westen zu vergrößern oder zu verschieben, um den Standort der ehemaligen Nebengewinnungsanlagen mit abzudecken.
- 2) Es sei ein Hinweis auf ein generelles Grundwassernutzungsverbot im Textteil des Bebauungsplanes zu ergänzen.
- 3) Der Dornbach und das vorgesehene RRB sollen gegen den aus Anschüttungsmaterialien bestehenden Untergrund abgedichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

- 1) Der eingetragene Standort für das Landschaftsbauwerk ist im Bebauungsplan nur hinweislich, da noch nicht abschließend geklärt ist, ob überhaupt eines benötigt wird. Die Entscheidung hängt von der Qualität des Bodenaushubs ab, der beim Bau der Hauptverkehrsachse vorgefunden wird. Um eine Gefährdung auszuschließen, soll der Zutritt zu den Flächen der ehemaligen Nebengewinnungsanlage für die Allgemeinheit nicht zugelassen werden. Außer der Verbindung zum Radwanderweg am Deininghauser Bach in Höhe des Betriebsgeländes der Fa. Grüter sind hier auch keine Rad- oder Gehwege vorgesehen.
- 2) Ein Verbot der Entnahme von Grundwasser ist bereits in der textlichen Festsetzung F2 festgesetzt.
- 3) In den Terminen vom 24.04. und 25.06.2002 zum Wasserkonzept Victor 3/4, an denen auch Vertreter des Kreises RE teilgenommen haben, wurde festgestellt, dass eine Abdichtung des Dornbachs nicht in Frage kommen kann, da er in Zeiten ohne Niederschläge fast ausschließlich über das Grundwasser gespeist wird und dann trocken fallen würde. Stattdessen soll östlich des Betriebsgeländes der Fa. Grüter eine Brunnengalerie installiert werden, die mit Filteranlagen ausgestattet ist und das Grundwasser vor dem Eintritt in das Bett des Dornbachs reinigt. Diese Brunnen arbeiten so effektiv, dass das einfließende Grundwasser Reinwasserqualität aufweisen wird. Eine Abdichtung ist daher nicht erforderlich.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Anregungen der UAB nicht zu berücksichtigen.

zu a)

Abwägungsvorschlag Nr. 8

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des Kreisgesundheitsamtes beim Kreis RE vom 22.03.02

Anregungen

- 1) Das Kreisgesundheitsamt regt an, einen Hinweis auf ein generelles Grundwassernutzungsverbot im Textteil des Bebauungsplanes zu ergänzen,
- 2) Der Wirkungspfad Boden-Mensch in den Wald- und Grünflächen sei durch Gutachten zu klären.
- 3) An der neuen Straße sei für Betriebsleiterwohnungen die Einhaltung der 16. BImSchV zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung

- 1) Ein Verbot der Entnahme von Grundwasser ist bereits in der textlichen Festsetzung F2 festgesetzt.
- 2) Da die Industrienatur-Flächen außer im Bereich der ausgebauten Radwanderwege einer Zutrittsbeschränkung für die Allgemeinheit unterliegen werden, ist ein direkter Kontakt von Mensch und Boden nahezu ausgeschlossen. Die Radwanderwege werden die übliche Konstruktionstiefe von 30 cm aufweisen, so dass auch hier kein unmittelbarer Kontakt mit dem kontaminierten Untergrund stattfindet. Ein Gutachten ist daher überflüssig.
- 3) Die Betriebsleiterwohnungen, die nur in den GE^e-Gebieten zulässig sind, besitzen das gleiche Schutzniveau wie die in den GE^e-Gebieten gelegenen Gewerbebetriebe. Für die Einschätzung von Lärmsituationen ist bei Bauleitplanverfahren regelmäßig die DIN 18005 anzuwenden. Im Vergleich zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN niedriger sind als die Grenzwerte der 16. BImSchV. Dies hat bei der Einschätzung zu erwartender Lärmimmissionen Vorteile im Sinne eines vorsorgenden Umweltschutzes.

Die prognostizierte Belastung der Hauptverkehrsachse liegt bei 11.000 Fahrzeugen täglich mit einem Lkw-Anteil von ca. 10% tagsüber und 5% nachts. Die dadurch erzeugten Lärmemissionen beeinträchtigen das erwünschte Schutzlevel der GE^e-Gebiete und der dort zulässigen Betriebswohnungen, so dass Maßnahmen zur Lärminderung empfohlen werden. So werden nach DIN 18005 folgende Werte in dB(A) erreicht (die Werte in Klammern bedeuten die Prognose für das Jahr 2010):

Entfernung von der Straßenachse	tagsüber	nachts
25 m	65,5 (66,6)	57,2 (58,3)
50 m	61,3 (62,4)	53,0 (54,1)

D. h., die Immissionen überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts). Es ist aber zu berücksichtigen, dass diese rechnerisch ermittelten und prognostizierten Werte nur bei freier Schallausbreitung gelten und abzusehen ist, dass eine straßenrandnahe Bebauung für weiter zurück liegende Standorte wesentliche lärm mindernde Eigenschaften besitzen wird. Daher muss jeder Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfah-

rens geprüft werden, wofür die DIN 4109, die VDI-Richtlinie 2719 sowie die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zugrunde zu legen sind.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Anregungen des Kreisgesundheitsamtes nicht zu berücksichtigen.

zu a)

Abwägungsvorschlag Nr. 9

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des

Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis RE vom 22.03. und 15.10.02

Anregungen

Die ULB bittet um Benennung der externen Kompensationsflächen für eine abschließende Bilanzierung.

Stellungnahme der Verwaltung

Der durchgeführte Biotopwertevergleich nach Vorgabe der „Recklinghäuser Eingriffsregelung“ hat ergeben, dass sich gegenüber der Bestandssituation ein Wertedefizit ergibt und damit ein Ausgleichsbedarf. Dieser kann innerhalb des Plangebietes anteilig gedeckt werden (=> Festsetzung F 10 im Textteil des Bebauungsplanes).

Darüber hinaus werden in diesem Bebauungsplan weitere Aspekte und Kriterien in Bezug auf die Aufwertung des Naturschutzes einbezogen, die mittel- bis langfristig positive Auswirkungen auf die gesamtökologische Situation des Stadtteils haben werden. Die Berücksichtigung bzw. Befolgung dieser Naturschutzprinzipien ist entsprechend der „Recklinghäuser Eingriffsregelung“ nur bedingt bewertbar. Gleichwohl ist die Beachtung der nachfolgend aufgeführten Umstände aus Sicht der Stadt Castrop-Rauxel geeignet, wesentlich zur Kompensation der durch den Bebauungsplan implizierten Eingriffe in Natur und Landschaft beizutragen:

- Innenbereich vor Außenbereich
- Altlasten- und Bodensanierung
- Erhalt der Industrienatur
- Begrünungsmaßnahmen in den Gewerbegebieten
- Gestaltung von Fließgewässern (Dornbach)
- Flächenrecycling.

Der Schutz von Natur und Landschaft hat in der Bauleitplanung eine gewichtige Bedeutung. Die Verpflichtung, diesen Belang bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten, wird in den §§ 1 Abs. 5 Nr. 7 und 1a BauGB besonders hervorgehoben. Trotzdem besitzt er gegenüber anderen, im Rahmen der in der Abwägung berücksichtigungsbedürftigen Belange keinen Vorrang. Das Erfordernis, für Eingriffe in Natur und Landschaft eine Vollkompensation herbeizuführen, besteht nach dem Baugesetzbuch nicht. Gleichwohl ist in jedem Fall eine hinreichende Ermittlung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft unabdingbar.

Für die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft und von Maßnahmen für deren Ausgleich existieren keine allgemein anerkannten, einheitlichen rechtlichen Bewertungsmaßstäbe. Verfahren wie die „Recklinghäuser Eingriffsregelung“ können dazu dienen, die Intensität des Eingriffs und die notwendige Kompensation transparent zu machen. Die Gemeinden sind jedoch nicht dazu verpflichtet, Eingriffe und notwendige Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung solcher standardisierter Bewertungsverfahren zu ermitteln. Die Praxis hat gezeigt, dass diese Verfahren Schwächen offenbaren, wenn es darum geht, Aspekte und Kriterien des Natur- und Landschaftsschutzes zu beurteilen, die sich einem quantifizierbaren Bewertungs- und Punkteraster entziehen. Gerade aber bei der Reaktivierung von Industriebrachen

sind solche Maßgaben - wie im vorliegenden Fall - für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft von erheblicher Bedeutung.

Um diese Faktoren berücksichtigen zu können, werden somit - abweichend von der „Recklinghäuser Eingriffsregelung“ - sowohl die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als auch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen einer verbal-qualitativen Bewertung zugeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Befolgung der genannten Prinzipien sowie die Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen die Bedingungen einer Vollkompensation im Sinne der Eingriffsregelung nicht erfüllen werden. Aus Sicht der Stadt Castrop-Rauxel sind die aufgeführten Umstände dennoch geeignet, außerhalb des Bewertungsrasters mittel- bis langfristig eine spürbare Aufwertung in Bezug auf die Natur und Landschaft im Ortsteil und darüber hinaus herbeizuführen.

Unter diesen Umständen wird nach Abwägung und Gewichtung der öffentlichen und privaten Belange einschließlich der wirtschaftspolitischen Gesichtspunkte einer erfolgreichen Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe und der Schaffung von 400 bis 500 Arbeitsplätzen auf die Umsetzung darüber hinaus gehender quantifizierbarer Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Anregung der Unteren Landschaftsbehörde nicht zu berücksichtigen.

zu b)

Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

1) in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen

Unter F1 wurde die Rechtsgrundlage geändert von „§ 1 Abs. 9 BauNVO“ in „§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO“.

Unter F2 wurde die Rechtsgrundlage geändert von „§ 1 Abs. 9 BauNVO“ in „§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO“.

Unter F3 wurden ergänzt, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für MI-Gebiete nachts 45 dB(A) nur für Gewerbelärm gilt, für Verkehrslärm dagegen 50 dB(A).

Unter F4 wurde ergänzt „mit vergleichbarem *oder geringerem* Emissionsverhalten“ sowie die Ziffern der ausgeschlossenen Betriebsarten aus der Abstandsliste 1990 an die Abstandsliste 1998 angepasst.

Unter F5 wurde ergänzt „mit vergleichbarem *oder geringerem* Emissionsverhalten“ sowie die Ziffern der ausgeschlossenen Betriebsarten aus der Abstandsliste 1990 an die Abstandsliste 1998 angepasst.

Unter F6 wurde die Rechtsgrundlage geändert von „§ 1 Abs. 9 BauNVO“ in „§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO“.

Die textliche Festsetzung

„Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nur an den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksseiten zulässig. Dies gilt auch innerhalb der festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*.“

wurde ergänzt und mit F8 bezeichnet.

Die ehemalige Festsetzung F8 wurde in F9 umbenannt.

Die ehemalige Festsetzung F9 wurde in F10 umbenannt.

Die textliche Festsetzung

„Eine Überführung der entlang der Recklinghauser Straße festgesetzten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* mit Kraftfahrzeugen ist je Gewerbegrundstück nur an einer Stelle zulässig. Die Zufahrten dürfen eine Breite von 6,0 Metern nicht überschreiten. Dieser Festsetzung gilt nicht für die *Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“*.“

wurde ergänzt und mit F10a bezeichnet.

Die Festsetzung über die Teilungsgenehmigungen wurde mit F11 bezeichnet.

Der versehentlich verwendete Auszug aus der Abstandsliste des Abstandserlasses 1990 wurde durch die Fassung von 1998 ersetzt.

Der „Besondere Hinweis“ Nr. 2

„Es wird empfohlen, die Fenster von Räumen, die nicht nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nur an den der Hauptverkehrsachse abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind lärmmindernde Verglasungen zu ver-

wenden und ausreichende Lüftungseinrichtungen, die vom Öffnen des Fensters unabhängig sind.“
wurde ergänzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche in der GEe-Fläche am Ochsenkamp wurde um 15 Meter nach Osten verschoben.

Im Gewerbegebiet wurden in den 5 Meter breiten Streifen nicht überbaubarer Grundstücksfläche nördlich und südlich der Hauptverkehrsachse sowie südlich des Kreisverkehrsplatzes *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt.

Das westliche der beiden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Kanäle zum Ableiten der Niederschlagswässer aus dem Gewerbegebiet in das RRB wurde herausgenommen.

2) in der Begründung

unter Ziffer 2.4.1 wird der unterstrichene Satzteil ergänzt:

„Hier kann durch die durchgeführten Maßnahmen im Zuge der Bodensanierung und der Kampfmittelräumung der Vegetationsbestand nicht erhalten werden.“

unter Ziffer 2.4.3.2 wird das unterstrichene Wort ergänzt:

„Diese Kontaminationsfahnen lassen sich bis in eine Tiefe von 50 Metern nachweisen, wobei auch Grundwasserbelastungen im Bereich der nördlich angrenzenden Privatgrundstücke ab einer Tiefe von 20 Metern nicht gänzlich auszuschließen sind.“

unter Ziffer 2.5 wird ersetzt:

„muß der aufgeschüttete Boden“ *durch* „müssen die Aufschüttungen“

unter Ziffer 2.5 wird ganz am Ende angefügt:

„(das gilt auch für das nicht im Plan dargestellte geplante Geh- und Radwegenetz)“

unter Ziffer 2.11 wird ersetzt:

„hat der Rat der Stadt am 21.03.2002 als Satzung beschlossen“ *durch* „ist seit dem 20.08.2002 rechtsverbindlich“

unter Ziffer 5.1.1 (2. Absatz) wird geändert von

„Für Einzelhandel gilt eine Ausnahme nur für den sogenannten Werksverkauf.“
in

„Einzelhandel ist grundsätzlich ausgeschlossen; es gibt nur eine Ausnahme nur für den sogenannten Werksverkauf.“

unter Ziffer 5.1.1 (6. Absatz) wird das unterstrichene Wort ergänzt:

„Dazu gehört neben einer anspruchsvolleren Architektur auch eine vornehmliche Ausrichtung auf gewerbliche Nutzungen ohne Werkstätten-Erfordernis.“

unter Ziffer 5.1.1 (6. Absatz) wird ganz am Ende angefügt:

„(Die Ansiedlung von sog. Kleinproduzenten kann - wenn aus emissionsrechtlichen und städtebaulichen Gründen keine Bedenken bestehen - im Einzelfall zugelassen werden).“

unter Ziffer 5.1.2 wird der unterstrichene Satzteil ergänzt:

„Das Maß von 5,0 Metern Abstand zu den äußeren Grundstücksgrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich zum einen aus der Forderung, ...“

unter Ziffer 5.1.2 (2. Satz) wird angefügt:

„(Werbeanlagen sind innerhalb der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grünstreifen ausdrücklich zulässig)“

unter Ziffer 5.1.4 werden

der 2. und der 3. Absatz gegeneinander ausgetauscht.

unter Ziffer 5.1.4 wird hinter dem 3. Absatz eingefügt:

„Die prognostizierte Belastung der Hauptverkehrsachse liegt bei 11.000 Fahrzeugen täglich mit einem Lkw-Anteil von ca. 10% tagsüber und 5% nachts. Die dadurch erzeugten Lärmemissionen beeinträchtigen das erwünschte Schutzlevel der GE^e-Gebiete und der dort zulässigen Betriebswohnungen, so dass Maßnahmen zur Lärminderung empfohlen werden. So werden nach DIN 18005 folgende Werte in dB(A) erreicht (die Werte in Klammern bedeuten die Prognose für das Jahr 2010):

Entfernung von der Straßenachse	tagsüber	nachts
25 m	65,5 (66,6)	57,2 (58,3)
50 m	61,3 (62,4)	53,0 (54,1)

D. h., die Immissionen überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts). Es ist aber zu berücksichtigen, dass diese rechnerisch ermittelten und prognostizierten Werte nur bei freier Schallausbreitung gelten und abzusehen ist, dass eine straßenrandnahe Bebauung für weiter zurück liegende Standorte wesentliche lärm mindernde Eigenschaften besitzen wird. Daher muss jeder Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden, wofür die DIN 4109, die VDI-Richtlinie 2719 sowie die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zugrunde zu legen sind.“

unter Ziffer 5.1.5. wird am Ende eingefügt:

„Allerdings wird dafür noch eine kleine Ortsnetzstation zur Herunterspannung des Stroms auf Verbrauchsstärke innerhalb des Gewerbegebietes benötigt, deren Standort zum Zeitpunkt dieser Planaufstellung noch nicht festgelegt werden kann und daher nach § 14 BauNVO zulässig ist.“

unter Ziffer 5.1.6 (1. Absatz) wird hinter Satz 1 ergänzt:

„..., das aber aus verschiedenen Gründen nicht in der Planzeichnung dargestellt ist“

aus Ziffer 5.1.6. (1. Absatz) wird folgende Textpassage gestrichen:

„Das eingetragene Recht ist jedoch nicht mit einem definitiv festgelegten Verlauf der Leitung auf den Flächen verbunden. Um zu gewährleisten, dass die Leitung nicht in Konflikt mit den zukünftigen Anlagen der Niederschlagswasserableitung (Dornbach) gerät, ist es ratsam, den bisherigen Verlauf des Kabels - das im Osten des Plangebiets wegen der Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung stellenweise auch schon gar nicht mehr existiert - aufzugeben und zukünftig innerhalb der neuen Hauptverkehrsachse zu trassieren.“

stattdessen heißt es nun:

„Das Kabel ist nämlich im Ostteil des Plangebiets nach Abschluss der Maßnahmen zur Bodensanierung und zur Kampfmittelräumung gar nicht mehr existent. Im Westen verläuft es im Nahbereich des Dornbachs und könnte dort die vorgesehenen

Maßnahmen im Rahmen des Wasserkonzepts beeinträchtigen. Daher ist es erforderlich, das wiederherzustellende Kabel innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen neu zu verlegen, und zwar so, dass es in Höhe der Augustastraße und an der Recklinghauser Straße an das weiter führende Kabel wieder angeschlossen werden kann.“

unter Ziffer 5.1.6 wird der 2. Absatz geändert, statt

„Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet zum Dornbach sind in Höhe des geplanten Regenrückhaltebeckens zwei Trassen zur Verlegung von Regenwasserkanälen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Die festgesetzten Streifen mit einer Breite von je 6 Metern dürfen nur mit ebenerdigen baulichen Anlagen überbaut werden.“

heißt es nun:

„Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet zum Dornbach ist in Höhe des geplanten Regenrückhaltebeckens eine Trasse zur Verlegung eines Regenwasserkanals durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Castrop-Rauxel (Eigenbetrieb Umwelt und Versorgung) gesichert. Der festgesetzte Streifen mit einer Breite von 6 Metern darf nur mit ebenerdigen baulichen Anlagen überbaut werden.“

unter Ziffer 5.1.7.1 (1. Absatz) wird folgende Textpassage gestrichen:

„Im Boden der sog. „Westfläche“ ruhen mit Sicherheit noch zahlreiche gefährliche Hinterlassenschaften aus dem Bombenkrieg, so dass die Grün- und Waldflächen - mit Ausnahme der ausgewiesenen Geh- und Radwege - gegen unbefugten Zutritt gesichert werden müssen. Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Wald- und Grünflächen sollen vorerst keine Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchgeführt werden und somit die vorhandene Vegetationsstruktur bewahrt bleiben.“

stattdessen heißt es nun:

„Es ist jedoch vorgesehen, innerhalb dieser Industrienatur-Flächen - vor allem nördlich der Hauptverkehrsachse - ein Netz von Geh- und Radwegen anzulegen. Alle Flächen außerhalb dieser Wege müssen wegen der vermuteten Kampfmittel und der Bodenkontaminationen gegen unbefugten Zutritt gesichert werden. Die Wege selbst besitzen eine wassergebundene Decke mit einem Konstruktionsaufbau von ca. 30 cm, so dass hier kein direkter Kontakt zwischen den Menschen und dem belasteten Boden entstehen kann. Sollte es sich nicht vermeiden lassen, einen Weg über einen besonders hoch kontaminierten Bereich führen zu müssen, kann dieser zusätzlich noch mit einer Asphaltdecke versehen werden.“

unter Ziffer 5.1.7.1 letzter Absatz wird ersetzt

„Vorhaltefläche für die Wasserwirtschaft“ durch „Vorhaltefläche für die Regelung des Wasserabflusses“

Ziffer 5.1.7.2 wird wie folgt geändert und ergänzt:

im ersten Satz wird das Wort „hinweislich“ ergänzt,

statt „kontaminierter und nicht recyclebarer Bodenaushub“ heißt es nun „schadstoffbelasteter und nicht wiedereinbaufähiger Bodenaushub“,

im dritten Satz wird ergänzt „ersten Berechnungen zufolge“ und „wahrscheinlich sogar weit darunter bleiben“,

in vierten Satz heißt es statt „des geplanten“ nun „eines eventuellen“ sowie

statt „steht noch nicht genau fest, daher ist sein wahrscheinlicher Standort in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt“ nun „ist aus heutiger Sicht noch nicht mit Bestimmtheit absehbar“.

unter Ziffer 5.1.7.3 wird der 2. Absatz ergänzt:

„Die unbebaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und der Hauptverkehrsachse sollen bevorzugt zur Umsetzung der Pflanzfestsetzung F 10 verwendet werden. Daher sind auch hier Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Anders als an der Recklinghauser Straße ist hier eine Querung von Grundstückseinfahrten nicht gestattet, jedoch können innerhalb der Pflanzstreifen Werbeanlagen aufgestellt werden.“

unter Ziffer 5.1.8.2 wird geändert:

„der dafür erforderlichen Regenwasserkanäle“ in „des dafür erforderlichen Regenwasserkanals“

In der Wirkungsmatrix, Anlage 4, wird die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion von Doppel-Minus auf Neutral geändert.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, die beschriebenen Änderungen und Ergänzungen in den Bebauungsplan und die Begründung aufzunehmen.