



# Stadt Recklinghausen

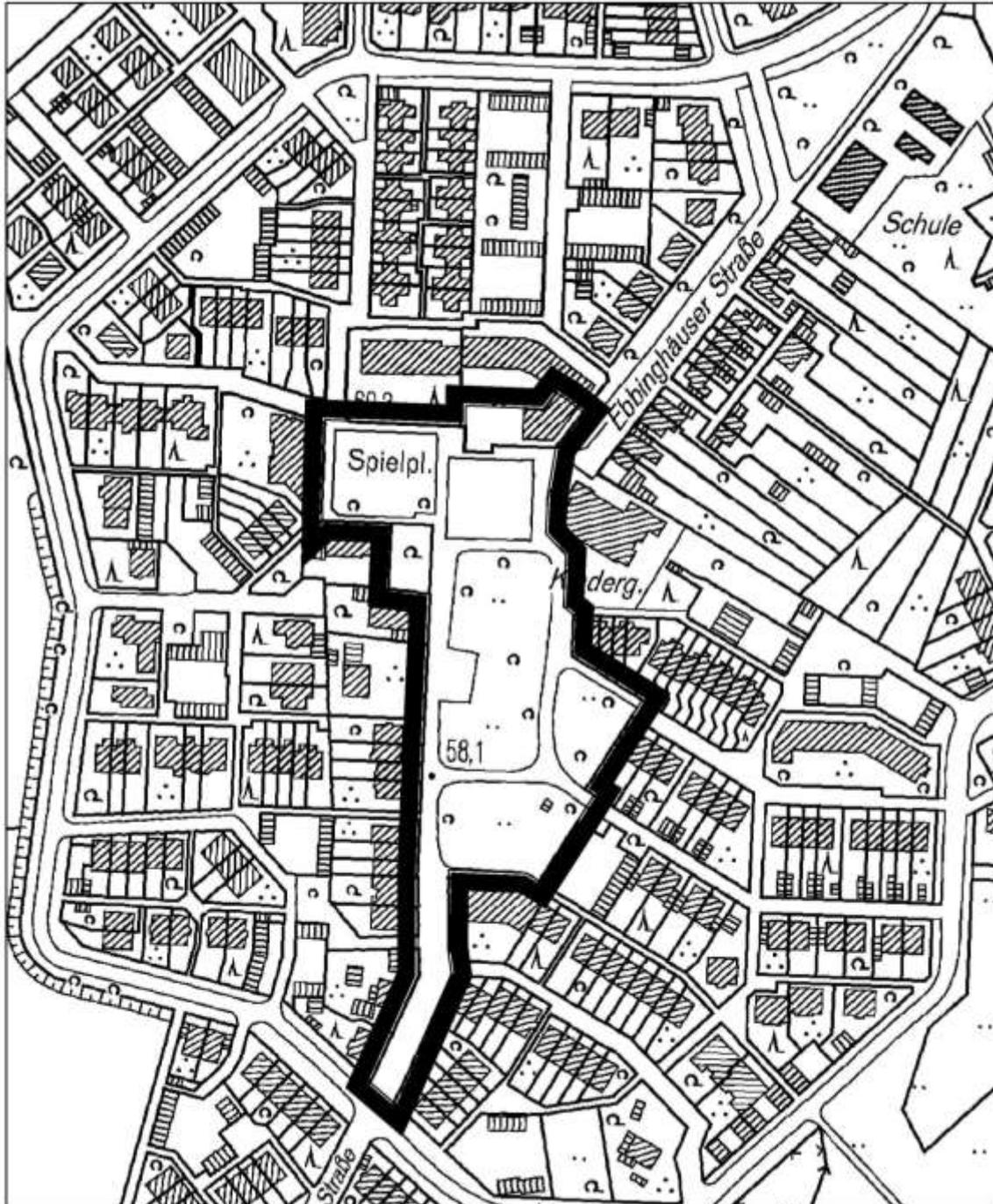
Anlage 2 zu DS 0249/2018

## Bebauungsplan Nr. 273 – Stadtteilmitte Stuckenbusch –

- beschleunigtes Verfahren -

Begründung

gem. § 2a i.V.m. § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Inhaltsverzeichnis

1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	1
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	1
1.2	Beschreibung des Gebietes .....	1
2.	Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen .....	1
2.1	Verhältnis zur Landesplanung .....	1
2.2	Flächennutzungsplan (Stand 20.06.2017) .....	1
2.3	Bebauungsplan .....	1
2.4	Informelle Planungen .....	2
3.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung.....	4
4.	Planverfahren.....	5
5.	Planinhalte und Festsetzungen .....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
5.1.1	Allgemeine Wohngebiete .....	5
5.1.2	Reine Wohngebiete.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.2.1	Grundflächenzahl .....	6
5.2.2	Geschossflächenzahl .....	6
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	7
5.2.4	Höhe baulicher Anlagen .....	7
5.3	Bauweise .....	7
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
5.5	Zahl der Wohneinheiten .....	9
5.6	Flächen für förderfähige Wohngebäude .....	9
5.7	Verkehrerschließung .....	9
5.7.1	Individualverkehr .....	9
5.7.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	10
5.7.3	Ruhender Verkehr .....	10
5.7.4	Ver- und Entsorgung (Flächen und Anlagen) .....	10
6.	Gestalterische Regelungen .....	11
7.	Entwässerung .....	11
8.	Umweltbelange .....	12
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	14
10.	Kosten und Finanzierung .....	15
11.	Flächenbilanz .....	15
12.	Textliche Festsetzungen .....	15

# **1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

## **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt inmitten des Stadtteils Stuckenbusch im westlichen Teil der Stadt Recklinghausen. Es ist ca. 1,24 ha groß und befindet sich zwischen dem Marktplatz und dem Hansering östlich der Ebbinghäuser Straße.

## **1.2 Beschreibung des Gebietes**

Obwohl die Bebauung des neu geplanten Stadtteils bereits in den 1980er Jahren begann sind die Grundstücke im Plangebiet bis heute unbebaut. Auf ihnen hat sich im Laufe der Jahre eine Vegetation entwickelt, die aufgrund der regelmäßigen Pflege heute eher als Fettwiese bzw. verkrautete Fläche erscheint. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine intensivere Vegetation in Form von mehreren Bäumen.

Die Verkehrsflächen sind in Form von Baustraßen angelegt, aber nicht endgültig fertiggestellt.

Im südlichen Plangebietsteil befindet sich eine Transformatorstation für das Stromnetz.

# **2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen**

Im Folgenden sollen die bestehenden planerischen Vorgaben und Überlegungen beschrieben werden.

## **2.1 Verhältnis zur Landesplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan Emscher-Lippe als derzeit rechtskräftiger Regionalplan stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Diese Darstellung wurde bereits im Rahmen der Planungen für die Entwicklung des Stadtteils in den 1970er Jahren in die Regionalplanung aufgenommen und entspricht damit auch den jetzigen Entwicklungszielen für die Fläche. Der Bebauungsplan ist somit an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

## **2.2 Flächennutzungsplan (Stand 20.06.2017)**

Der Flächennutzungsplan in der Neufassung von 2013, zuletzt geändert durch die sechste Änderung in 2017 stellt die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Nordwestlich des Plangebietes ist der vorhandene Spielplatz durch ein Piktogramm dargestellt, nordöstlich anschließend ist ebenso der vorhandene Kindergarten als Piktogramm dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.3 Bebauungsplan**

Das Plangebiet befindet sich heute im Geltungsbereich von zwei Bebauungsplänen. Die Festsetzungen dieser Pläne decken sich zwar grundsätzlich mit dem heutigen Ziel der Entwicklung von Wohnbauflächen, entsprechen aber nicht mehr genau den heutigen Zielvorgaben in Form des Ergebnisses der durchgeführten Bürgerwerkstatt (s.u.). Dieser Bebauungsplan soll somit zukünftig die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 233 Stuckenbusch Teilplan 1 und Teilplan 1a in seinem Geltungsbereich überlagern und somit suspendieren.

## 2.4 Informelle Planungen

Als Vorbereitung des formellen Verfahrens hat die Stadt Recklinghausen eine städtebauliche Planung unter Beteiligung der Bevölkerung entwickelt. Dafür ist im März 2017 eine Bürgerwerkstatt durch ein beauftragtes Planungsbüro in Kooperation mit der Stadtverwaltung durchgeführt worden.

In verschiedenen Kleingruppen haben Bürger an diesem Tag auf Basis von durch das Büro entwickelten Bebauungsvarianten ihre Vorstellungen zur Bebauung der Fläche entwickelt. In der Veranstaltung war auch von Seiten der Bürger der Wunsch wahrnehmbar, nach Jahren der Brache nun eine Bebauung der Fläche und damit einen Abschluss der Bauarbeiten in der Stadtteilmitte herbeizuführen. Im Rahmen einer stadtteilweiten online-Befragung war durchaus der Wunsch geäußert worden, die Fläche als Grün- bzw. Parkfläche zu belassen. Diese Option wurde im Rahmen der Bürgerwerkstatt von keinem Bürger gefordert. Sie stellt aus städtischer Sicht auch keine sinnvolle Option dar. Das Plangebiet bzw. der Stadtteil sind in fußläufiger Entfernung vollständig von attraktiven Freiräumen umgeben, so dass zum einen kein Bedarf für weitere Freiflächen in der Ortsteilmitte besteht. Zum anderen ist auch aus städtebaulichen Gründen eine Bebauung des Plangebietes wünschenswert. Damit kann ohne eine Inanspruchnahme weiterer Freiflächen eine Innenentwicklung angestoßen werden, die der Nachfrage nach Wohnraum im Stadtteil gerecht wird und dazu beiträgt, der Mitte eine adäquate räumliche Fassung zu geben.

Im Rahmen der Bürgerwerkstatt ist eine Vorzugsvariante erarbeitet worden, die die weitgehend deckungsgleichen Vorschläge der Kleingruppen zusammenfasst. Dieses Bebauungskonzept ist in einer anschließenden Bürgerversammlung den Teilnehmern und weiteren Interessierten nochmals vorgestellt worden und hat hier sehr viel Zuspruch erfahren.

Im Wesentlichen wird die im Rahmen der heute rechtskräftigen Bebauungspläne vorgesehenen, auf der Rahmenplanung für den Stadtteil basierenden, städtebauliche Struktur beibehalten. Eine grundlegende Änderung erfährt allerdings das vorgesehene Erschließungskonzept.

Baulich sind fünf Baufelder vorgesehen, die sich im Wesentlichen durch die Gebäudetypologie unterscheiden. So wird in dem Baufeld im Anschluss an den Marktplatz eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern in Form von Geschosswohnungsbau vorgesehen. Westlich daran angrenzend befindet sich ebenso ein Baufeld für ein Mehrfamilienhaus, welches dann an die bestehende Bebauung angebaut würde und die südliche Begrenzung des Spielplatzgeländes darstellt. Für beide Baufelder ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Dachgeschoss vorgesehen. Insgesamt sind hier in der städtebaulichen Konzeption 18 Wohneinheiten vorgesehen.

Im mittleren Baufeld schließt sich südlich eine Reihenhausergruppe an. Die Bauzeile erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung und verfügt über westlich angeordnete Gartenbereiche, die bis zur Ebbinghäuser Straße reichen. Hier ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss vorgesehen.

In dem südlichsten Baufeld sind Grundstücke für Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Auch diese weisen eine Bebauung mit einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss auf.



Auch nördlich des Marktplatzes ist ein Grundstück mit in die Planungen aufgenommen worden. Der heutige Bebauungsplan sieht hier eine eingeschossige Bebauung mit vorgelagerten Arkaden vor, die der Aufnahme von Läden dienen sollte. Im Rahmen des Planvollzugs hat sich gezeigt, dass dieses Angebot nicht wirtschaftlich zu realisieren ist. Am Rande des Stadtteils hat sich ein Lebensmitteldiscounter niedergelassen, alle Versuche zusätzliche Einkaufsangebote zu etablieren sind gescheitert. Aus städtebaulicher Sicht wäre aber eine Fassung des Marktplatzes nach Norden sehr zu begrüßen, die auch über die heute festgesetzte eingeschossige Bauweise hinausgeht. Es ist somit vorgesehen auch hier eine Wohnbebauung zu errichten.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 273 Stadtteilmitte Stuckenbusch – Stand Satzungsbeschluss

### **3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung**

Der in den 1970er Jahren geplante und seit den 1980er Jahren auf einer bis dahin landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffene Stadtteil Stuckenbusch erfreut sich einer intensiven Nachfrage nach Wohnraum.

Es ist gelungen, einen ansprechenden neuen Stadtteil mit hohen baulichen und freiräumlichen Qualitäten zu entwickeln.

Die ursprüngliche Rahmenplanung sah einen Stadtteil vor, der deutlich über die heute hergestellten Bauflächen hinausging und sich insbesondere in westlicher und südlicher Richtung deutlich weiter erstrecken sollte. Diese Rahmenplanung ist im Jahr 2002 grundlegend überarbeitet und an damalige Vorgaben angepasst worden. Dabei waren im Wesentlichen die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und der Schutz von regional bedeutsamen Freiraumbereichen zu berücksichtigen. Im Ergebnis sind die äußeren Entwicklungsgrenzen des Stadtteils daher deutlich zurückgefahren worden. Es wurde vorgesehen, die Siedlungsentwicklung durch drei Baugebiete nördlich, westlich und südlich des Hanserings abzuschließen. Die nördliche Fläche ist in Form des Baugebietes Spanenkamp bereits vollzogen, die südliche Erweiterung befindet sich derzeit im Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 243 südlich Hansering), für die östliche Entwicklung liegen erste städtebauliche Konzepte vor.

Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum im Stadtteil soll neben diesen Erweiterungsflächen aber auch durch Innenentwicklungsmaßnahmen befriedet werden. Dazu stehen potentiell zwei Bereiche zur Verfügung. Neben dem Plangebiet existieren weiter nordöstlich des Plangebietes großzügige Gartenflächen einer Bebauungsstruktur, die bereits vor Entstehung des neuen Stadtteils existierte. Da es sich hier allerdings vollständig um Privateigentum handelt war eine Aktivierung dieses Flächenpotentials bisher nicht möglich.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll somit die noch ausstehende Bebauung in der Mitte des Stadtteils zeitgemäß ermöglicht werden. Hier soll ein Angebot an Wohnbauflächen verschiedener Typologien geschaffen werden. Damit soll zum einen Bauland für neue Bewohner geschaffen werden, zum anderen soll aber auch ein Potential für einen Generationenwechsel im Stadtteil geschaffen werden. Die ersten Bewohner des Stadtteils erreichen allmählich ein Alter, in dem das in den 1980er Jahren errichtete Einfamilienhaus nicht mehr eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherstellen kann. Im Rahmen der Bürgerwerkstatt ist von mehreren Bewohnern der Wunsch geäußert worden, das Wohnungseigentum zugunsten einer barrierefreien Wohnung auf einer Ebene aufzugeben. Dies allerdings unter dem Vorbehalt, dass auch die neue Wohnung innerhalb des Stadtteils liegt, der über Jahrzehnte Lebensmittelpunkt war. Das Angebot an solchen Wohnungen ist bisher aber nur überschaubar groß, da ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Einfamilienhaussegment lag. Mit der Schaffung von Bauflächen für modernen Geschosswohnungsbau kann somit auch diese Nachfrage befriedigt werden. Durch den Umzug kann dann in einem zweiten Schritt auch das vorhandene Einfamilienhaus dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden. Ebenso kann in diesem Bereich ein Angebot an gefördertem Wohnraum geschaffen werden, an dem es momentan im gesamten Stadtgebiet mangelt.

Ziel des Planes ist somit die Schaffung der Voraussetzungen zur Bebauung eines bisher als mindergenutzten Brachfläche vorhandenen Bauflächenpotentials mit Wohngebäuden

verschiedener Typologien. Damit wird dem Grundsatz Innentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

## **4. Planverfahren**

Bei dem Planungsziel handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Baugesetzbuch ermöglicht für solche Bebauungspläne unter bestimmten Voraussetzungen die Anwendung eines beschleunigten Aufstellungsverfahrens.

Der Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen, da mit ihm eine Grundfläche von weniger als 20.000m<sup>2</sup> festgesetzt wird, nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet wird und keine Beeinträchtigung von NATURA2000-Gebieten zu besorgen ist (das nächstgelegene FFH-Gebiet „Die Burg“ befindet sich ca. 6,2km entfernt).

Somit kann von den Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens Gebrauch gemacht werden und auf die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden verzichtet werden. Ebenso wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Außerdem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Bilanzierung von Eingriffen und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird daher verzichtet.

## **5. Planinhalte und Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der bestehenden Festsetzungen und dem Ziel, den Marktplatz evtl. in den neu entstehenden Gebäuden mit öffentlichen Nutzungen einzufassen werden unterschiedliche Baugebietstypen im Plangebiet festgesetzt.

#### **5.1.1 Allgemeine Wohngebiete**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet das Wohnbauflächenangebot im nördlichen Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die sonst gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nicht ausgeschlossen, um auch sonstige nicht störende Nutzungen im Sinne einer wohnverträglichen Nutzungsmischung gegebenenfalls zuzulassen, falls Standortgunst gegeben und die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind. Hier sind insbesondere im Randbereich des Marktplatzes Nutzungen vorstellbar, die über das reine Wohnen hinausgehen und infrastrukturelle Versorgungsfunktionen für den Stadtteil übernehmen (Kiosk, Cafe, Pflegedienst, Nachbarschaftstreff etc.)

Teile der sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Quartieres eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Das Plangebiet bietet weder entsprechende Flächenpotentiale noch Erschließungsstraßen für diese Nutzungen. Die weiteren ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) bleiben als solche

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 273 Stadtteilmitte Stuckenbusch – Stand Satzungsbeschluss

Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit ist z. B. im Einzelfall innerhalb der Wohngebäude die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen (z.B. Internetabeitsplätze, etc.) nicht von vornherein auszuschließen. Vorstellbar wäre auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser die Einrichtung einer bewohnerbezogenen Verwaltungsstelle oder die Unterbringung eines kleinen Beherbergungsbetriebs z. B. für Besucher der Bewohner.

Da die Stellplatzanlage auf dem östlichsten Baugrundstück ebenfalls potentiell dem Stellplatznachweis für das Allgemeine Wohngebiet dienen soll wird auch hier ein solches Gebiet, überlagert mit der Fläche für Stellplätze, festgesetzt.

### **5.1.2 Reine Wohngebiete**

Die beiden südlichen Bauflächen sollen mit Reihen- bzw. Doppel- oder freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden. In Anpassung an die in den angrenzenden Gebieten festgesetzte Art der Nutzung wird hier ein „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Typologie ist nicht davon auszugehen dass hier über das Wohnen hinausgehende Nutzungen realisiert werden sollen. Diese können in den Allgemeinen Wohngebieten stattfinden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, sowie der Zahl der Vollgeschosse vorgegeben.

### **5.2.1 Grundflächenzahl**

In reinen und allgemeinen Wohngebieten beträgt die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO max. 0,4. Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und um gleichzeitig eine flexible Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird hier die zulässige Höchstgrenze festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet nördlich des Marktplatzes wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Hier liegen städtebauliche Gründe vor, weil entgegen der ursprünglichen Planung einer Ladenzeile nunmehr ein mehrgeschossiges Wohnhaus entstehen soll, das zur Fassung des Platzes beiträgt. Dieses Wohnhaus muss über eine gewisse Tiefe verfügen, um marktgerecht entwickelt werden zu können. Außerdem soll es ohne einen Vorgartenbereich direkt an der Marktplatzgrenze errichtet werden können. Aufgrund einer ungeschickten Teilung des ehemals den gesamten Baublock umfassenden Flurstücks wird auf dem zukünftigen Baugrundstück dieses Ziel mit der GRZ von 0,4 nicht zu erreichen sein. Die Kompensation für diese höhere Verdichtung stellen der direkt vor dem Grundstück liegende Marktplatz und der angrenzende Spielplatz dar.

### **5.2.2 Geschossflächenzahl**

Zusätzlich zur Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt eine Festsetzung zur Geschossfläche. Diese resultiert aus der festgesetzten GRZ in Kombination mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse. So wird in den Baufeldern am Marktplatz, die an eine bestehende Bebauung angrenzen eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Hier sind die Grundstücke in Ihrer Größe stark begrenzt, so dass die Wahl der gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen GFZ gerechtfertigt erscheint. Das Baufeld südlich des Marktplatzes weist

ausreichende Größen auf, um trotz der festgesetzten Dreigeschossigkeit ebenso wie in den beiden südlich angrenzenden Baufeldern eine GFZ von 0,8 festzusetzen.

### **5.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Entsprechend des Konzeptes erfolgt eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Geschosse. Alle Festsetzungen erfolgen als Höchstmaßfestsetzungen. Im Randbereich des Marktplatzes sollen maximal drei Vollgeschosse entstehen können. Damit soll dem Ziel der Ausbildung entsprechender Raumkanten für die Platzfläche nachgekommen werden. In der Gestaltungssatzung sind Regelungen vorgesehen die die Traufhöhe so beschränken werden, dass das dritte Vollgeschoss nur innerhalb des Dachgeschosses entstehen kann (z. B. durch größere Dachgaubenaufbauten).

Für das Reihenhausbaufeld sieht das Konzept eine Bebauung mit einem Voll- und einem Dachgeschoss vor. Der Bebauungsplan setzt hier trotzdem zwei Vollgeschosse als Maximalmaß fest, da realistischerweise mit größeren Dachgauben zu rechnen ist, die aus dem Dachgeschoss zumindest rechnerisch ein Vollgeschoss werden lassen, wenn eine entsprechende Wohnflächen in den Gebäuden hergestellt werden soll. Auch hier soll die Kubatur der Gebäude durch die Festsetzung von entsprechenden Traufhöhenfestsetzungen in der Gestaltungssatzung begleitet werden.

Auch für das südlichste Baufeld sieht das Konzept eine Bebauung mit einem Voll- und einem Dachgeschoss vor. Daher wird hier eine maximal zulässige Vollgeschosszahl von eins festgesetzt. Demnach sind die Dachgeschosse in diesem Bereich nutzbar und ausbaubar, allerdings innerhalb der Schranken der Berechnungsregeln zum Vollgeschoss. Es soll verhindert werden, dass die Dachlandschaft der heterogenen Individualbebauung durch überdimensionierte Dachgauben zu sehr in Bewegung gerät. Auch mit der getroffenen Festsetzung sind unter Berücksichtigung der überbaubaren Flächen und der weiteren Maßfestsetzungen großzügige Wohngebäude realisierbar.

### **5.2.4 Höhe baulicher Anlagen**

Auf die Festsetzung einer Höhe baulicher Anlagen wird verzichtet. In der für den Bebauungsplan in Bearbeitung befindlichen Gestaltungssatzung sollen Regelungen zur Traufhöhe, zur Dachneigung und zur Dachform getroffen werden, die indirekt eine solche Regelung ersetzen.

## **5.3 Bauweise**

Für die beiden Baufenster in den Allgemeinen Wohngebieten, die an bestehende Bebauung anschließen, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hiermit soll – wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan – ein direktes Anbauen an den Bestand ermöglicht werden. Da die Bauzeilen mit den neu entstehenden Gebäuden jeweils abgeschlossen werden, sind zu den drei anderen Grenzen der Baufenster dann entsprechende Abstandflächen einzuhalten.

Entsprechend der Nachfrage im Rahmen der Bürgerwerkstatt wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes südlich des Marktplatzes und der reinen Wohngebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird im südlichsten Baufeld entsprechend des Konzeptes auf „Einzel- und Doppelhäuser“ beschränkt, hier kann im Rahmen der Vermarktung nachfragegerecht über die konkrete Ausführung entschieden werden.

Für die Mehrfamilienhäuser am südlichen Rand des Marktplatzes sowie für das wiederum südlich davon befindliche Baugebiet wird keine weitere Beschränkung der offenen Bauweise

vorgesehen. Es ist vorstellbar, dass die Baufenster der Mehrfamilienhäuser nochmals in zwei Baugrundstücke geteilt werden und hier Mehrfamilienhäuser als Doppelhäuser entstehen oder wie im Konzept dargestellt als Einzelhäuser. Ebenso ist für die geplante Reihenhauserzeile eine Ausformung als klassische Hausgruppe genauso vorstellbar wie die Errichtung von Mietreihenhäusern auf einem ungeteilten Baugrundstück.

#### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Baugebiet durch Baugrenzen begrenzt. Diese Festsetzung erfolgt großzügiger als im städtebaulichen Entwurf vorgesehen, um im Rahmen des Planvollzuges eine gewisse Freiheit für die Grundrissgestaltung zu eröffnen.

Das Baugrundstück nördlich des Marktplatzes wird in Gänze durch eine Baugrenze umgeben. Hier ist eine bauliche Kante direkt an der Marktplatzgrenze gewünscht, da das Grundstück selbst über keine ausreichende Tiefe für eine Vorgartenzone verfügt.

Die anderen an den Marktplatz angrenzenden Grundstücke verfügen über einen 2m breiten Vorgartenbereich. Dies entspricht der weiter westlich vorhandenen Bebauung und ermöglicht die Nutzung als Vorzone der Gebäude z. B. zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen oder der Errichtung von Briefkastenanlagen etc.

Das weitere Gebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet am Marktplatz muss ebenso wie die Gebäude im südlichsten Allgemeinen Wohngebiet einen Abstand von 3m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dies hat sich zu einem Standard in der Festsetzung von Vorgartenzonen erwiesen. Ziel ist die Herstellung von Vorgärten in diesem Bereich, die der eher knapp bemessenen Verkehrsfläche eine grüne Einfassung geben und einen Schutzbereich zwischen privatem Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche schaffen soll.

Vor der geplanten Reihenhauserzeile im nördlichen WR wird ein Abstand von 5m vorgesehen da hier die Unterbringung von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung vor den Gebäuden geplant ist.

Durch die Festsetzung einer „hinteren“ Baugrenze werden die rückwärtigen Grundstücksflächen von einer Bebauung freigehalten und als Gartenflächen gesichert. Mit Ausnahme der Grundstücke, die räumliche Einschränkungen aufweisen, werden alle Baufenster mit einer Tiefe von 14m festgesetzt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass zumindest die Einfamilienhäuser diese Tiefe nicht ausnutzen werden. In der Erfahrung aus dem Planvollzug anderer Pläne hat sich gezeigt, dass die festgesetzten 14m allerdings nicht immer ausreichen, um eine Wohnraumerweiterung in den Garten zu ermöglichen, die üblicherweise mit einigem zeitlichem Abstand zur erstmaligen Errichtung der Gebäude realisiert wird. Die Rede ist hier insbesondere von Wintergärten und Terrassenüberdachungen, die aufgrund ihrer Anbindung an das Wohnhaus eine Erweiterung des Hauptgebäudes darstellen. Für diese Anlagen wird daher gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass diese die Baugrenzen durch eben solche Anlagen rückwärtig überschritten werden können. Damit diese gezielt in die vorgesehenen Gartenbereiche gelenkt werden wird durch eine zeichnerische Darstellung der Bereich, in dem eine solche Überschreitung ermöglicht werden soll, eingeschränkt.

Eine städtebauliche Notwendigkeit für die Festsetzung von Baulinien besteht nicht.

## **5.5 Zahl der Wohneinheiten**

Für die Festgesetzten reinen Wohngebiete wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude im Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten und pro Reihenhaus oder Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig sind, um eine übermäßige Verkehrsbelastung in den sparsam dimensionierten Wohnstraße etwa auch durch stark steigenden Stellplatzbedarf zu vermeiden.

Im Plangebiet sind mit den als Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Bauflächen ausreichend Möglichkeiten zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern gegeben.

## **5.6 Flächen für förderfähige Wohngebäude**

Die beiden südlich des Marktplatzes gelegenen Baugebiete werden als Fläche gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt, auf der Wohngebäude errichtet werden sollen, die die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.

Aus dieser Festsetzung ergibt sich jedoch weder eine Verpflichtung zur Bereitstellung von Wohnungsbaufördermitteln für die Bewilligungsstellen, noch verbietet sie es dem Eigentümer, ohne Inanspruchnahme von Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ein Wohngebäude zu errichten. Auch die Rechtsform der Nutzung (Miet- oder Eigentumswohnungen) bleibt offen. Zulässig sind aber nur solche Wohngebäude, die nach Wohnungsart, Größe, Ausstattung und städtebaulichen Anforderungen die Voraussetzungen, unter denen öffentliche Wohnungsbauförderungsmittel gewährt werden können, erfüllen.

Mit dieser Festsetzung soll dem Ziel des vom Rat beschlossenen Handlungskonzepts Wohnen für die Stadt Recklinghausen, welches die Versorgung mit adäquatem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten als Ziel formuliert, Rechnung getragen werden. Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung, eines diesem Zweck dienenden Wohngebäudes, geschaffen.

## **5.7 Verkehrserschließung**

### **5.7.1 Individualverkehr**

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr soll zukünftig über die Ebbinghäuser Straße und weiter über den Hansering erfolgen. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war vorgesehen, die Ebbinghäuser Straße als zentrale Fuß- und Radwegeachse ohne Erschließungsfunktion auszubilden. Die Erschließung der Baugrundstücke wäre dann rückwärtig über den Paderborner Weg erfolgt.

Im Rahmen der Bürgerwerkstatt wurde das nunmehr vorgesehene abweichende System entwickelt: Dazu wird die Ebbinghäuser Straße zukünftig bis vor der Einmündung in den Marktplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) in Form einer Mischverkehrsfläche befahrbar sein. Aufgrund des großzügigen vorhandenen Querschnittes wird neben der eigentlichen Fahrbahn die Unterbringung von Senkrechtstellplätzen und Begrünungselementen vorgesehen. Der Bebauungsplan eröffnet hier planungsrechtlich einen Rahmen, der im Rahmen der konkreten Ausbauplanung detailliert werden soll. Im Ergebnis werden den heute illegal abgestellten PKW zukünftig in geordneter Form weiterhin Stellflächen zur Verfügung gestellt.

Zwischen dem südlich an den Marktplatz anschließenden und dem für Reihenhausbebauung vorgesehenen Baufeld ist eine neue Querstraße von der Ebbinghäuser Straße zum Paderborner Weg in Ost-West-Richtung mit einer Breite von 6,5m vorgesehen, die den Lückenschluss zur Herstellung einer schlaufenförmigen Verkehrsführung ermöglicht. Die Schlaufe wird an beiden Enden an den Hansering angeschlossen.

Auch nördlich der geplanten Einzel- und Doppelhäuser wird eine Erschließungsstraße vorgesehen, die allerdings einen minimalen Querschnitt von 4,5m aufweist und lediglich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dienen soll. Zur Vermeidung von Schleichverkehren ist vorgesehen, diese einseitig durch einen Poller vor Durchfahrten zu schützen.

### **5.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Innerhalb des Stadtteils liegt keine ÖPNV-Anbindung vor. Die nächstgelegene Haltestelle Stuckenbuschstraße befindet sich an der Friedrich-Ebert-Straße in etwa 400m Luftlinienentfernung.

### **5.7.3 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr soll gemäß der städtebaulichen Konzeption zukünftig im Wesentlichen auf den Baugrundstücken abgewickelt werden können. Im Bereich der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind die Grundstücke ausreichend groß, um den Stellplatznachweis zu führen. Für das Baufeld mit den geplanten Mehrfamilienhäusern südlich des Marktplatzes soll ein Teil des Stellplatzbedarfs auf dem Grundstück gedeckt werden. Dies ist insbesondere damit begründet, dass in diesen Gebäude konzeptionell auch Wohnraum für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen entstehen soll, denen ein weiter Weg zwischen Stellplatz und Wohnung schwer fällt. Für den darüber hinausgehenden Stellplatzbedarf wird im östlichen Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dass vollständig für Gemeinschaftsstellplätze zur Verfügung steht. Hier könnte evtl. auch zusätzlicher Stellplatzbedarf der Reihenhäuser gedeckt werden. Die Stellplatzanlage war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan an dieser Stelle vorgesehen, so dass es nicht zu einer unerwarteten Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung kommen wird.

In allen Baugebieten wird die Zulässigkeit von Stellplätzen räumlich eingeschränkt. Dazu werden Flächen für Garagen und Stellplätzen zeichnerisch festgelegt und textlich festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur in diesen Flächen oder innerhalb der Baugrenzen hergestellt werden dürfen. Die Festsetzung soll dazu beitragen, die Gartenbereiche von solchen Nutzungen weitestgehend freizuhalten und Straßenabschnitte ohne Grundstückszufahrten auszubilden, in denen dann Baumstandorte und Parkplätze im öffentlichen Straßenraum ausgebildet werden können.

Zusätzlich zu diesen straßenbegleitenden Parkplätzen soll im östlichen Plangebiet auf der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz ein öffentlicher Parkplatz errichtet werden, der auch eine Reaktion auf den Parkdruck der bestehenden Bebauung darstellt und von den Bürgern im Planungsprozess gefordert wurde.

### **5.7.4 Ver- und Entsorgung (Flächen und Anlagen)**

Im Plangebiet ist eine Transformatorstation des Niederspannungsstromnetzes vorhanden. Diese wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Da das Gebäude aufgrund der ursprünglichen städtebaulichen Planung mit seinem Zugang nach Süden ausgerichtet wurde ist die festgesetzte Fläche so angepasst, dass wieder ein Zugang zur Verkehrsfläche gegeben ist.

Die Rückhaltung des auf den Stellplatzanlagen im östlichen Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll in der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft erfolgen. Im Rahmen des Planvollzugs muss weiter untersucht werden, ob von hier aus eine Einleitung in die Mischwasserkanalisation oder eine Versickerung erfolgen kann.

## **6. Gestalterische Regelungen**

Parallel zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan soll eine Gestaltungssatzung durch den Rat beschlossen werden, die sich derzeit in der Erarbeitung befindet. In dieser Satzung sollen die „typischen“ Gestaltungsmerkmale der Bebauung in Stuckenbusch (Materialien und Farben von Fassaden und Dächern, Dachformen und Neigungen) sowie Regelungen zu Traufhöhen und Einfriedungen getroffen werden.

## **7. Entwässerung**

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits seit den 1970er Jahren für eine Bebauung vorgesehen ist befinden sich im Umfeld bereits vorhandene Entwässerungsanlagen, an die die nunmehr im Planvollzug entstehende Bebauung angeschlossen werden kann. Für das Schmutzwasser existieren ein Mischwasserkanal in der Ebbinghäuser Straße und ein Mischwasserkanal in der Fortsetzung des Paderborner Weges. Zur Schmutzwasserentwässerung des südlichsten WR-Gebietes ist der Bau eines neuen Kanals in der davor befindlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Diese wurde dazu im Vergleich zum städtebaulichen Konzept in ihrem Querschnitt erweitert, um eine entsprechende Baustelleneinrichtung zu ermöglichen. Der neu entstehende Kanal soll dann an den bestehenden in der Ebbinghäuser Straße angeschlossen werden.

Das Plangebiet wird nach dem 1.1.1996 erstmalig bebaut. Somit besteht nach § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) die Verpflichtung zur Prüfung, ob ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden kann.

Aus den bisher für den Stadtteil vorliegenden Erkenntnissen zur hydrogeologischen Situation wird eine Versickerung bzw. Verrieselung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse und des geringen Grundwasserflurabstandes nicht möglich sein. Diese Annahme wird im Rahmen der weiteren Detailplanung der Erschließungsanlagen durch eine gutachterliche Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens näher betrachtet.

Alternativ wäre eine unvermischte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer regelungskonform. In Frage käme hier nur die Einleitung in die südlich des Siedlungskörpers Stuckenbusch verlaufende Wambecke. Hierzu wäre der Bau eines neuen Regenwasserkanals von ca. 250m Länge erforderlich, weil im Stadtteil aufgrund der Entstehungszeit bisher nur Mischkanalisationsnetze vorhanden sind. Diese Aufwendungen erscheinen aus wirtschaftlichen Betrachtungen zum jetzigen Zeitpunkt unverhältnismäßig.

Es ist daher vorgesehen, im Rahmen des Planvollzugs weitere hydrogeologische Untersuchungen an zustellen und evtl. abweichend von § 44 LWG eine Ableitung auch des Niederschlagswassers über die Mischkanalisation vorzunehmen.

Im Rahmen der Entwässerungsgenehmigungen für die Gebäude im Plangebiet wird trotzdem eine getrennte Erfassung von Niederschlags- und Schmutzwasser gefordert

werden, die dann schließlich vor der Einleitung in die Mischwasserkanalisation vermischt werden. Damit sind auf den Baugrundstücken alle Vorbereitungen für einen eventuell in Zukunft stattfindenden Umbau des Entwässerungsnetzes zum Trennsystem getroffen.

Um eine Drosselung der Niederschlagswässer der geplanten Stellplatzanlagen zu erreichen wird hier eine Rückhaltung vorgesehen, die innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft als Depression hergestellt werden soll. Aufgrund der Dimensionierung der vorhandenen Kanäle erscheint es derzeit nicht geboten, darüber hinaus auch für die Wohngebäude Rückhaltungsvolumen herzustellen bzw. planerisch zu sichern. Bei Bedarf könnten diese aber im Rahmen der Entwässerungsgenehmigungsverfahren auf den einzelnen Baugrundstücken hergestellt werden und bedürfen keiner weiteren Festsetzung im Bebauungsplan.

## **8. Umweltbelange**

Im Plangebiet besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 233 bereits Baurecht. Durch den Bebauungsplan Nr. 273 soll die überarbeitete städtebauliche Konzeption der Bürgerwerkstatt umgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine formelle Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes wurde daher verzichtet. Im Folgenden sollen stattdessen kurz die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben werden.

### Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind insbesondere Geruchs-, Lärm- und Lichtimmissionen sowie Auswirkungen des Klimas von Bedeutung, jedoch auch die Funktion des Untersuchungsraumes als Freizeit- und Erholungsraum für den Menschen ist zu berücksichtigen.

Durch die Lage in Mitten des Stadtteiles Stuckenbusch ist das Plangebiet sowohl durch Licht-, also auch durch Lärmimmissionen vorbelastet. Eine erhebliche Steigerung, über eine im Siedlungsraum typische Belastung ist im Rahmen der Planung nicht zu erwarten. Im gesamten Plangebiet ist maximal von einer Verkehrslärmbelastung in Höhe des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 auszugehen. Diese entsteht im Wesentlichen durch die westlich und südlich gelegenen Bundesautobahnen sowie die Friedrich-Ebert-Straße. Alle Schallquellen befinden sich in großer Entfernung, so dass aktive Maßnahmen im Plangebiet keine schallschützende Wirkung entfalten würden. Daher erscheint es ausreichend, durch passive Maßnahmen (insb. Schallschutzanforderungen der Fenster) für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen. Aufgrund der eher geringen Belastung wird auf eine konkrete Festsetzung verzichtet. Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III erfüllen Gebäude bzw. deren Fassaden im Neubau heute allein aufgrund der Regelungen der Energieeinsparverordnung, die in jedem Fall eingehalten werden muss.

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich, durch den Spielplatz und den Marktplatz für die Freizeit und die Erholung erschlossen. Da diese Strukturen im Rahmen der Planung nicht verändert werden, wird hier nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch gerechnet.

### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es befinden sich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, sowie FFH- oder Vogelschutzgebiete im Plangebiet oder der näheren Umgebung. Das Gebiet ist nicht Teil des

Biotopverbundsystemes.

Das Plangebiet wird charakterisiert durch seine Lage in Mitten des Stadtteils Stuckenbusch. Im Norden befinden sich ein Spielplatz und ein Marktplatz mit jungen Ahorn- und Buchenbäumen in Randbereich. In südliche Richtung schließt sich eine Brachfläche, die in Teilen als Fettwiese ausgeprägt ist an. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Wohnbebauung des Stadtteils. Durch seine Lage im Stadtteilzentrum und die daraus resultierende anthropogene Nutzung kann das Gebiet als stark vorbelastet bewertet werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 273 wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt, die die Schutzbelange gem. § 44 BNatSchG der gesetzlich geschützten Arten betrachtet. Die Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) erfolgte im Sommerhalbjahr 2017 durch das Büro L+S Landschaft + Siedlung AG. Planungsrelevante Arten konnten während der Ortsbegehung nicht nachgewiesen werden. Es wurden lediglich typische siedlungsbewohnende Vogelarten wie Amsel, Elster, Rabenkrähe und Ringeltaube erfasst.

Für die Artengruppe der Fledermäuse stellt das Plangebiet lediglich ein potenzielles Nahrungshabitat dar. Aufgrund der räumlichen Lage wird diesem jedoch nur eine untergeordnete Rolle beigemessen. Da im weiteren Umfeld geeignetere Nahrungshabitate vorkommen, wird im Rahmen der Planung nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Arten gerechnet.

Für die Artengruppe der Vögel kann aufgrund der räumlichen Lage und Struktur ein Brutvorkommen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Bruten von Allerweltarten wie Ringeltaube oder Amsel sind nicht auszuschließen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu verhindern sind die erforderlichen Rodungen und die Baufeldfreimachung auf außerhalb der Brutzeit potenziell vorkommender Brutvogelarten zu legen. Dies umfasst den Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres.

Das Vorkommen von Nahrungsgästen planungsrelevanter Vogelarten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Da im Umfeld jedoch genügend vergleichbare oder besser geeignete Strukturen vorhanden sind, wird nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Arten gerechnet.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG können unter Berücksichtigung des Rodungszeitraumes mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird auf eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft verzichtet. Nach den Regelungen des § 13a BauGB gelten Eingriffe als erfolgt oder zulässig, so dass kein Erfordernis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen besteht. Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit der Flächen wäre hier lediglich eine Maßnahme geringen Umfangs erforderlich geworden.

### Schutzgut Boden

Laut der digitalen Bodenkarte IS BK50 des Geologischen Dienstes wird der Boden im Plangebiet durch Pseudogley-Braunerde, die z.T. podsolig sein kann gebildet. Der Boden ist aufgrund seiner natürlichen Bodenfruchtbarkeit und seiner Regler- und Pufferfunktion als schutzwürdig eingestuft. Er kann als schwach staunass und nur mittel bis schwer grabbar charakterisiert werden.

Aufgrund der aktuellen Situation und der anthropogenen Vorprägung des Gebietes wird der Eingriff nicht als erheblich betrachtet.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 273 Stadtteilmitte Stuckenbusch – Stand Satzungsbeschluss

Altlasten

Altlasten oder Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich laut Angaben des Onlinedienstes ELWAS-Web im Bereich des Grundwasserkörpers „Recklinghausen-Schichten / Emscher-Gebiet“. Nur der äußere Südwesten liegt im Grundwasserkörper „Niederung der Emscher“. Aufgrund der geologischen Situation ist eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nur schwierig umsetzbar. Der Boden ist für die dezentrale Versickerung ungeeignet.

Das Plangebiet ist aktuell nur im nördlichen Teil im Bereich des Spiel- und Marktplatzes versiegelt, im restlichen Bereich ist das Gebiet unversiegelt. Da der Boden für die Versickerung ungeeignet ist, wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser im Zuge der Planung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Die klimatischen Rahmenbedingungen im Plangebiet werden durch die hohe anthropogene Überformung der Landschaft geprägt. Das Plangebiet kann nach dem FIS Klimaanpassung des LANUV NRW dem Vorstadt-Klimatop zugeordnet werden. Aufgrund der Lage in Mitten des Stadtteil und der Flächengröße kommt dem Plangebiet nur eine untergeordnete Funktion als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet zu. Im Rahmen der Planung werden keine erheblichen negativen Beeinflussungen für den Stadtteil erwartet.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild ist durch die zentrale Lage im Stadtteil Stuckenbusch gekennzeichnet. Die Brachfläche erzeugt aktuell einen etwas ungepflegten Eindruck vom Stadtteil. Durch eine bauliche Nutzung wird der Stadtteil baulich geschlossen und bekommt einen gepflegteren Eindruck. Die Planung kann für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild als positiv betrachtet werden.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter im Untersuchungsraum. Der Spiel- und der Marktplatz bleiben im Rahmen der Planung erhalten. Bei einer Durchführung der Planung sind deshalb keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Die Baugrundstücke im südlichen Plangebiet befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Recklinghausen. Sie sind der heutigen Eigentümerin im Rahmen eines Umlegungsverfahrens zugeteilt worden. Eine erneute bodenordnerische Maßnahme ist daher nicht erforderlich, die Neuordnung von Grundstücken kann, soweit erforderlich, durch privatrechtliche Regelungen erfolgen. Das Baufeld nördlich des Marktplatzes befindet sich in Privateigentum. Eine Neuordnung ist hier nicht erforderlich.

## 10. Kosten und Finanzierung

Im Rahmen des Planvollzuges wird die Gemeinde Investitionen im Hinblick auf die Infrastruktur vornehmen. Neben der Herstellung der Verkehrsflächen muss insbesondere im Hinblick auf die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung eine Herstellung von Erschließungsanlagen erfolgen. Diesem stehen die Erlöse aus dem Verkauf der städtischen Eigentumsflächen gegenüber. Der Fachbereich Ingenieurwesen hat hierzu Kosten von für die endgültige Herstellung der vorhandenen Baustraßen und für die Herstellung der Entwässerungsanlagen geschätzt. Teile der Herstellungskosten sind umlagefähig, dem verbleibenden Teil stehen Einnahmen aus der Vermarktung der Baugrundstücke in städtischem Eigentum entgegen.

## 11. Flächenbilanz

Flächenart	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamtfläche
Reine Wohngebiete	2.842 m <sup>2</sup>	22,9 %
Allgemeine Wohngebiete	3.384 m <sup>2</sup>	27,2 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	5.995 m <sup>2</sup>	48,2 %
Flächen für die Wasserwirtschaft	156 m <sup>2</sup>	1,3 %
Flächen für Versorgungsanlagen	46 m <sup>2</sup>	0,4 %
<b>Gesamt</b>	<b>12.423 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 12. Textliche Festsetzungen

### 1. Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

#### 1.1 Art der Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

#### 1.2 Überschreitung von Baugrenzen

Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO ausnahmsweise die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen überschreiten. Eine Überschreitung ist allerdings nur innerhalb der für diese Zweckbestimmung vorgesehenen Bereiche zulässig.

#### 1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen i. S. von § 12 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür separat festgesetzten Flächen zulässig.

#### 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den reinen Wohngebieten je Wohngebäude als Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig.

## 1.5 Flächen für förderfähige Wohngebäude

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird festgesetzt, dass in den mit WA IIIo und WR Ilo festgesetzten Baugebieten südlich des Marktplatzes nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

## 2. Hinweise

### 2.1 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Folgende Hinweise sind zu beachten.

- Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln sind Baufeldfreimachung (Baumfällungen) und Bauaktivitäten gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar jeden Jahres durchzuführen. Abweichungen sind nach fachlicher Begründung (z.B. definitiver Ausschluss von Vogelbruten) in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.
- Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bezüglich einer Beeinträchtigung des Jagdhabitates von Fledermäusen sind Bauaktivitäten ausschließlich während der Tageslichtstunden durchzuführen.
- Zur nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen sind ausschließlich LED-Leuchten und Natriumdampflampen zu verwenden. Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hockdrucklampen (HQL) soll nicht erfolgen. Eine Lichtstreuung nach oben ist zu vermeiden.

### 2.2 Kampfmittel

Laut Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) wurde auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche festgestellt (Indikator 3).

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombenabwurfgebiet) kann eine – derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung sind erforderlich:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben
- Bei Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich

#### Allgemeines

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten oder direkt Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

### 2.3 Bodenschutz

- Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Hinweise auf Altlasten / altlastverdächtige Flächen. Sollten dennoch bei Eingriffen in den Boden Auffälligkeiten (Aussehen, Farbe, Geruch, Fremdmaterial) auftreten, so sind die Arbeiten einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen abzustimmen.

- Auf Grund der Schutzwürdigkeit und der Empfindlichkeit der vorkommenden Bodenarten (Pseudogley, Braunerde) ist bodenschonendes Bauen mit entsprechenden Schutzmaßnahmen für den Boden in Anlehnung an das Merkblatt 2 des Bundesverbands Boden zu empfehlen.

- Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor

Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

## **2.4 Bodendenkmalschutz**

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL—Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL—Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

- Der LWL—Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

- Der LWL—Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

## **2.2 Gutachten und Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Recklinghausen, Fachbereich 61 – Planen, Umwelt, Bauen – Technisches Rathaus, Westring 51, 45659 Recklinghausen, eingesehen werden.

Die nachfolgend aufgeführten Gutachten liegen beim Fachbereich 61 - Planen, Umwelt, Bauen - 45659 Recklinghausen, zur Einsichtnahme vor:

Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) von August 2017 (Büro L+S Landschaft+Siedlung AG, Recklinghausen)

Recklinghausen, den 28.05.2018

Im Auftrag

Dipl.-Ing. Rapien

Leitender städtischer Baudirektor