

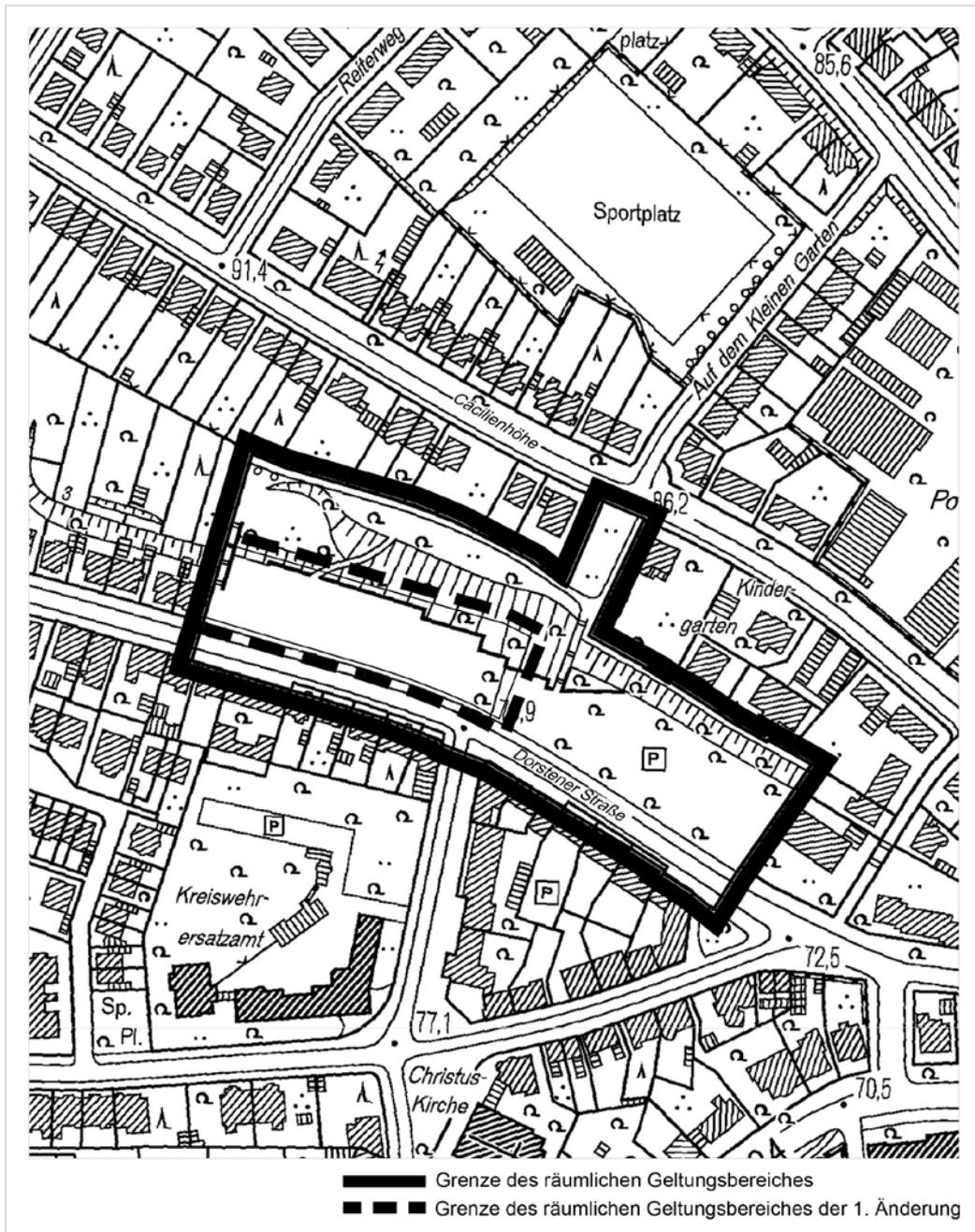
Stadt Recklinghausen

Bebauungsplan Nr. 288 – Dorstener Straße / Plantenbergweg - 1. Änderung -



- § 13a BauGB -

Begründung
gem. § 2a i.V.m. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Inhaltsverzeichnis

1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	1
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2	Beschreibung des Gebietes	1
3.	Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen	2
3.1	Verhältnis zur Landesplanung / Regionalplanung.....	2
3.2	Flächennutzungsplan	2
4.	Planverfahren.....	3
5.	Planinhalte und Festsetzungen	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.2.1	Grundflächenzahl	5
5.2.2	Geschossflächenzahl	6
5.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	7
5.2.4	Zahl der Vollgeschosse	7
5.3	Bauweise	8
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
5.5	Stellplätze und Müllsammelplätze	8
5.6	Verkehrerschließung	9
5.6.1	Ruhender Verkehr.....	9
5.6.2	Verkehrslärm.....	9
5.6.3	Lärm durch Tiefgaragenzufahrten und Schallreflexion.....	10
5.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
5.7.1	Dachbegrünung.....	11
5.7.2	Begrünung der von Bebauung frei zu haltende Flächen	12
5.8	Geh- und Fahrecht	12
5.9	Durchlässigkeit des Bodens	12
5.10	Gestaltungsfestsetzungen	13
6.	Umweltbelange	13
6.1	Umweltprüfung	13
6.2	Eingriffsregelung	13
6.3	Belange des Umweltschutzes	13
6.3.1	Schutzgut Mensch.....	13
6.3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	14
6.3.3	Schutzgut Boden.....	14
6.3.4	Schutzgut Fläche	14
6.3.5	Schutzgut Wasser	14

6.3.6	Schutzgut Klima und Luft	15
6.3.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	16
6.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	16
7.	Hinweise	16
7.1	Artenschutz.....	16
7.2	Boden	17
7.3	Baugrund.....	17
7.4	Bodendenkmalpflege	17
7.5	Bergbau.....	17
7.6	Staubmindernde Maßnahmen bei Baustellen	17
7.7	Entwässerung	18
7.8	Kampfmittel.....	18
8.	Kennzeichnungen.....	18
9.	Kosten und Finanzierung.....	19
10.	Flächenbilanz	19
A	TEXTLICHER TEIL	20
B	KENNZEICHNUNGEN	23
1	Stollenanlage	23
C	HINWEISE	24
1	Artenschutz	24
2	Boden.....	24
3	Baugrund.....	24
4	Staubmindernde Maßnahmen bei Baustellen	25
	GUTACHTEN und FACHBEITRÄGE.....	25

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 288 – Dorstener Straße / Pflanzenbergweg – 1. Änderung - umfasst eine ca. 4466m² große Fläche und bezieht sich auf einen Teil des Flurstücks 246, Flur 333 in der Gemarkung Recklinghausen.

Der Geltungsbereich befindet sich im Westviertel der Stadt Recklinghausen. Er wird im Süden durch die Dorstener Straße begrenzt und verläuft in einer Tiefe von 30 m parallel zur Dorstener Straße, südlich der Grünfläche, bis zur östlichen Grundstücksgrenze der Bestandsbebauung (Dorstener Straße 40, Flur 333, Flurstück 244) und zum westlichen Grenzpunkt der festgesetzten privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich. Der räumliche Geltungsbereich ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet.

1.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet wurde seinerzeit durch den ehemaligen Saalbau genutzt, der 2013 abgebrochen wurde. Umgeben wird das Gebiet hauptsächlich von Wohnbebauung (Einzel-, Doppelhäuser, Geschosswohnungsbau), die sich entlang der Dorstener Straße gliedert. Neben der Wohnbebauung befinden sich nördlich des ehemaligen Saalbaugeschäftes direkt angrenzend ausgeprägte Grünbereiche, die in Verbindung mit den westlich anschließenden privaten Gärten eine Grünverbindung zum Stadtgarten schaffen.

2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung

Das städtebauliche Konzept, das dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 288 – Dorstener Straße / Pflanzenbergweg (rechtskräftig seit 2014) zu Grunde gelegen hat, sah bisher eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Dorstener Straße auf der Fläche des ehemaligen Saalbaus vor. Geplant waren großzügig bemessene Einzel- und Doppelhäuser sowie sogenannte Stadtvillen, die zwei Geschosse und ein sogenanntes Staffelgeschoss ermöglichten. Unmittelbar östlich angrenzend an dem geplanten zentral gelegenen Platz ermöglichte der ursprüngliche Bebauungsplan östlich davon auch die Realisierung einer Mehrfamilienhausbebauung in geschlossener Bauweise mit bis zu 4 Geschossen sowie einer maximalen Höhe von 15 m.

Das zuvor beschriebene Konzept des ursprünglichen Bebauungsplanes soll angepasst werden. Das städtebauliche Ziel, ein allgemeines Wohngebiet als standortgerechte Nachfolgenutzung zu entwickeln, bleibt dabei auch weiterhin erhalten. Hervorgehend aus einem Vermarktungsverfahren sind künftig drei Mehrfamilienhäuser geplant, die auf einem durchlaufenden Tiefgaragensockel errichtet werden sollen. Da dies auf der bisher gültigen planungsrechtlichen Grundlage nicht umgesetzt ist, wird der Bebauungsplan Nr. 288 im Zuge der vorliegenden 1. Änderung entsprechend angepasst. Somit wird das Ziel über die Schaffung des Wohnraums mit einer höheren Dichte und damit einer innenstadtgerechten Wohnentwicklung weiterverfolgt.

In der Nachbarschaft sind unterschiedliche Bebauungstypologien vorhanden. Aufgenommen wird nun eine dichtere und höhere städtebauliche Grundform, die dem Übergang zum Altstadtbereich angemessen ist und sich ebenfalls den Maßstäben des übrigen Teils des Bebauungsplanes Nr. 288 östlich des Platzes anpasst.

Das Wohnen in der Stadt wird seit einigen Jahren wieder verstärkt nachgefragt. Dieser bundesweite Trend ist auch in Recklinghausen erkennbar. Die Entwicklung der Flächen des Saalbaus zu einem innerstädtischen Wohngebiet schafft ein weiteres attraktives Angebot und wertet die Innenstadt als Wohnstandort auf. Einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen.

Ziel ist es, das Gebiet des Saalbaus auch weiterhin als einen Bereich zu entwickeln, der durch seine Einheitlichkeit in gestalterischen Elementen wie Dachform und Fassadengestaltung als zusammengehöriger Teil des Stadtraumes in Erscheinung tritt. Die Platzfläche, welche östlich außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung angrenzt, lockert diese Strukturen auf.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich unterirdisch ein ehemaliger Luftschutzstollen, der durch das Konzept möglichst wenig tangiert werden soll. Ein Zugang zur Stollenanlage muss weiterhin gesichert werden.

Um diese Zielsetzungen zu sichern und umsetzen zu können, bedarf es grundsätzlich der Bauleitplanung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 288 – Dorstener Straße / Pflanzenbergweg – 1. Änderung war i. S. von § 1 Abs. 3 BauGB geboten.

3. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen

3.1 Verhältnis zur Landesplanung / Regionalplanung

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

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr hat in ihrer Sitzung am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zur Aufstellung des Regionalplans Ruhr gefasst. Der Entwurf des Regionalplans Ruhr ist damit als sonstiges Erfordernis der Raumordnung im Sinne von § 3 Absatz 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die im Entwurf des Regionalplans Ruhr hinterlegten Ziele. Der Entwurf besteht aus einem zeichnerischen und einem textlichen Teil. Im zeichnerischen Teil des Entwurfs des Regionalplans Ruhr ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich zugewiesen.



Abbildung: Entwurf Regionalplan Ruhr u.a. für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 288

3.2 Flächennutzungsplan

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Recklinghausen vom 27.03.2013 (mit Stand der vorliegenden Änderungen bis zum 07.07.2020) ist der Planbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nr. 288 – Dorstener Straße / Pflanzenbergweg – sind aus den zuvor beschriebenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Dies gilt auch für die vorliegende 1. Änderung.

4. Planverfahren

Durch die Planung soll ein ehemals städtisch genutzter Bereich im Sinne der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) wieder nutzbar gemacht werden.

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

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

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13 a BauGB. Es soll einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt, dass die Voraussetzungen für einen bestandsorientierten Bebauungsplan i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB (keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft) gegeben sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entsprechen. Eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

Des Weiteren ist gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Neben der Umweltprüfung kann auch von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Hiernach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Kann-Vorschrift wird in dem vorliegenden Fall nicht Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist durchgeführt worden.

Gemäß der Zuständigkeitsordnung der Stadt Recklinghausen entscheidet der Rat über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 25.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 288 – Dorstener Straße / Pflanzenbergweg – 1. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 18. März 2019 im Amtsblatt Nr. 10 für die Stadt Recklinghausen.

Ebenso hat der Rat der Stadt Recklinghausen in seiner Sitzung am 25.02.2019 den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 25.04.2019 durch das Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Recklinghausen. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 07.06.2019 bis 07.07.2019 einschließlich im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen aus, um Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im selben Zeitraum entsprechend unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (i.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB).

In diesem Zusammenhang haben auch die Erwerbergemeinschaft und das planende Architekturbüro gemeinsam mit der Politik und der Verwaltung die Planung in Form einer

Bürgerversammlung am 06.05.2019 um 18 Uhr im Willy-Brandt-Haus (Recklinghausen) der Öffentlichkeit präsentiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Bürgerversammlung sind zu den Planungsabsichten Anregungen und Hinweise vorgebracht worden, in deren Zuge Anpassungen am Plan vorgenommen worden sind sowie Hinweise in den Plan mit aufgenommen wurden. Es wurde darüber hinaus ein Ingenieurbüro (simu.PLAN aus Dorsten) beauftragt, ein Klimagutachten zu erstellen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauungsstrukturen auf das Klima detailliert zu untersuchen.

Eine grundsätzliche Änderung des Konzeptes war nicht erforderlich.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls Anregungen vorgebracht worden, in deren Zuge Anpassungen am Plan vorgenommen worden sind sowie Hinweise in den Plan mit aufgenommen wurden.

Die im Rahmen der Beteiligungen eingehenden Anregungen und Stellungnahmen münden in einem Planentwurf, der dem Ausschuss für Stadtentwicklung dann zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erneut vorgelegt wurde.

Nach der Zuständigkeitsordnung der Stadt Recklinghausen entscheidet der Ausschuss für Stadtentwicklung über das Verfahren der öffentlichen Auslegung. Auf Grundlage einer Empfehlung des Ältestenrates und des Verwaltungsvorstandes in der Sitzung am 23. April 2020 übernahm wegen der besonderen Situation durch die Corona-Pandemie der Haupt- und Finanzausschuss in der geplanten Sitzung vom 03.06.2020 die Beschlusskraft des Ausschusses für Stadtentwicklung.

Als nächster Verfahrensschritt erfolgte vom 03.07.2020 bis 14.08.2020 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Amtsblatt Nr. 36 vom 24.06.2020).

Im Rahmen öffentlichen Auslegung sind zu den Planungsabsichten Anregungen und Hinweise vorgebracht worden. Es wurde eine ergänzende fachgutachterliche Stellungnahme zur Einschätzung mit dem Thema Lärm durch das Fachbüro afi eingeholt. Die Ergebnisse sind in die Begründung eingeflossen. Eine Änderung des Konzeptes war nicht erforderlich.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Anregungen und Hinweise vorgebracht worden. Eine Änderung des Konzeptes war nicht erforderlich.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf des Bebauungsplanes eine Begründung beizufügen, die zwar am eigentlichen Beschluss teilnimmt, jedoch keinen formellen Bestandteil des Satzungsbeschlusses darstellt.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO)

Der Bebauungsplan trifft zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Aussage:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen)) werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Als Art der baulichen Nutzung ist weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Die Festsetzung entspricht der vorgegebenen baulichen Nutzungsstruktur, die

das Plangebiet umgibt. Das festgesetzte WA 2 aus dem Ursprungsplan entfällt und wird durch das WA 1 ersetzt.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der hochwertigen Bebauungsstruktur der Mehrfamilienhäuser im Plangebiet nicht vereinbar ist und auch die Nutzung freigeräumter Bauflächen durch Gartenbaubetriebe dem städtebaulichen Konzept widerspricht, werden diese ansonsten in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO weiterhin ausgeschlossen.

Die bisherige Festsetzung über eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen aus dem Ursprungsplan kann aufgrund der konzeptionellen Änderung zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern entfallen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung werden durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 BauNVO)

Für das WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,60 festgesetzt.

Zur Bereitstellung angemessener baulicher Entwicklungsspielräume wird für das WA 1 eine erhöhte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese Überschreitung ergibt sich u.a. aus der geplanten Tiefgaragenanlage, die maximal 1,60 m über die Geländeoberkante herausragen soll.

Die GRZ liegt damit 0,20 über den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung i.S.d. § 17 Abs. 1 BauNVO. Hier wird für Allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 zugrunde gelegt.

Gemäß Absatz 2 des § 17 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Die Voraussetzungen für diese Überschreitung sind sowohl durch die Nachverdichtung als auch durch die Innenentwicklung städtebaulich begründet. Die Überschreitung wird durch Umstände ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Andere öffentliche Belange stehen der erhöhten Grundflächenzahl nicht entgegen.

Es ist überdies nicht von negativen Folgen für den ruhenden oder fahrenden Verkehr auszugehen. Der gesteigerte Stellplatzbedarf gegenüber der ursprünglich geplanten Bebauung wird durch die festgesetzte Tiefgarage mit entsprechenden An- und Abfahrtswegen geregelt. Die Erschließung des Baugebietes ist auch künftig über die Dorstener Straße gewährleistet. Die zusätzlichen Verkehre sind so geringfügig, dass sie in der Gesamtbetrachtung aller Verkehre im angrenzenden Straßennetz vernachlässigbar sind. Es bestehen keine Bedenken in Bezug auf den Ausbauzustand der Dorstener Straße und die Leistungsfähigkeit der benachbarten Knotenpunkte.

a) Ausgleich durch Umstände oder Maßnahmen

Im nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet ist eine Grünfläche in einer Größe von ca. 4388 m² festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Die Grünfläche befindet sich auf demselben Flurstück. Ein funktionaler Zusammenhang ist unmittelbar gegeben und es kann von einem Ausgleich hinsichtlich der durch die Planung vorgesehenen höheren Verdichtung gesprochen werden. Das auf dem Baugrundstück entstehende Defizit an unversiegelten Flächen kann so kompensiert werden. In der Ist-Situation ist bereits der Ausgleich vorhanden.

b) Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt werden. Es geht demnach insbesondere um eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen. Sowohl durch die

Ausrichtung der Baukörper (Nord-Süd) als auch durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen der Mehrfamilienhäuser bleibt dies gewahrt.

c) Auswirkungen auf die Umwelt

Die Fläche ist seinerzeit durch das ehemalige Saalbaugebäude nahezu größtenteils versiegelt gewesen. Zurzeit ist die Fläche geschottert. Eine zusätzliche Versiegelung muss daher nicht direkt betrachtet werden.

Als ausgleichender Umstand kommt insbesondere die Existenz der nördlich gelegenen Freifläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu Tragen.

5.2.2 Geschossflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 20 BauNVO)

Für das WA 1 wird eine Geschossflächenzahl von 1,25 festgesetzt.

Zur Bereitstellung angemessener baulicher Entwicklungsspielräume wird für das WA 1 eine erhöhte Grundflächenzahl (GFZ) von 1,25 festgesetzt. Diese Überschreitung ergibt sich u.a. aus der Tiefgaragenanlage, die maximal 1,60 m über die Geländeroberkante herausragen soll. Die GFZ liegt damit 0,05 über den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung i.S.d. § 17 BauNVO. Hier wird für Allgemeine Wohngebiete eine GFZ von max. 1,2 zugrunde gelegt.

Gemäß Absatz 2 des § 17 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Die Voraussetzungen für diese Überschreitung können durch die geplante Nachverdichtung im Sinne einer bevorzugten Innenentwicklung städtebaulich begründet werden. Die Überschreitung wird durch Umstände ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Andere öffentliche Belange stehen der erhöhten Grundflächenzahl nicht entgegen.

Es ist nicht von negativen Folgen für den ruhenden oder fahrenden Verkehr auszugehen. Der gesteigerte Stellplatzbedarf gegenüber der ursprünglichen Bebauung wird durch die festgesetzte Tiefgarage mit entsprechenden An- und Abfahrtswegen geregelt. Die Erschließung des Baugebietes ist auch künftig über die Dorstener Straße gewährleistet. Die zusätzlichen Verkehre sind so geringfügig, dass sie in der Gesamtbetrachtung aller Verkehre im angrenzenden Straßennetz vernachlässigbar sind. Es bestehen keine Bedenken in Bezug auf den Ausbauzustand der Dorstener Straße und die Leistungsfähigkeit der benachbarten Knotenpunkte.

a) Ausgleich durch Umstände oder Maßnahmen

Im nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet ist eine Grünfläche in einer Größe von ca. 4388 m² festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Die Grünfläche befindet sich auf demselben Flurstück. Ein funktionaler Zusammenhang ist unmittelbar gegeben und es kann von einem Ausgleich hinsichtlich der durch die Planung vorgesehenen höheren Verdichtung gesprochen werden. Das auf dem Baugrundstück entstehende Defizit an unversiegelten Flächen kann so kompensiert werden. In der Ist-Situation ist bereits der Ausgleich vorhanden.

b) Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt werden. Es geht demnach um eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen. Sowohl durch die Ausrichtung der Baukörper als auch durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen der Mehrfamilienhäuser bleibt dies im vorliegenden Plangebiet gewahrt.

Auch die mit dem Gebiet im unmittelbaren Zusammenhang stehenden Grünfläche nördlich angrenzend trägt den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung.

c) Auswirkungen auf die Umwelt

Die GFZ wird geringfügig überschritten. Es handelt sich hier um eine Differenz von 0,05 im Vergleich zu den vorgegebenen Obergrenzen. Eine erhöhte Geschossflächenzahl kann negative Wirkungen durch die hohe bauliche Verdichtung verursachen. Hier ist beispielsweise eine nachteilige Beeinträchtigung des Kleinklimas zu berücksichtigen. Gemäß des Klimagutachtens können jedoch Maßnahmen ergriffen werden, die zu einem Ausgleich führen,

z.B. durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung und den hellen Fassaden. Grundsätzlich ist zudem festzustellen, dass auch das Klimaanpassungskonzept der Stadt Recklinghausen (mit Beschluss des Rates im Jahr 2017) das Ziel einer kompakteren Bebauung verfolgt.

Im Umfeld eines verdichteten Baugebietes können grundsätzlich auch nachteilige Auswirkungen durch eine Steigerung der Verkehrslärmimmissionen eintreten. Laut Lärmgutachten (erstellt durch den Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen, Abteilung 61/4 Verkehrsplanung) führt das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Mehrfamilienhäuser nicht zu einer erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung der Lärmwerte. Gegenmaßnahmen wie passiver Schallschutz müssen auch bisher schon für die betroffenen Anwohner ergriffen werden. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist Normalhöhennull (m ü NHN). Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) ist bei Flachdächern (FD) der oberste Abschluss des Daches (Oberkante Attika). (Bsp. GH max. = 87,7 m über NHN)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhe baulicher Anlagen ist durch untergeordnete technisch erforderliche Bauteile (wie z. B. Fahrstuhlschächte, technische Aufbauten, Schornsteine), gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise um bis zu 3 Meter auf maximal 15 % der Dachfläche zulässig, sofern diese technischen Anlagen zu der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens das 1-fache ihrer Höhe zurücktreten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen im WA 1 mit Hilfe von Maßen über Normalhöhennull präzise festgesetzt. Im Bebauungsplan werden die Höchstmaße (beispielsweise GH max. = 86,8 m über NHN festgesetzt.

Die oberen Bezugspunkte für die Berechnung von Gebäudehöhen werden für das jeweilige Baufeld bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung angegeben. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe die obere Dachkante.

Die Höhe baulicher Anlagen im WA 1 wird damit umgerechnet auf eine absolute Höhe das Höchstmaß von GH max. = 14,50 m festgesetzt. In der überbaubaren Grundstücksfläche zur Tiefgarage ist umgerechnet auf eine absolute Höhe der Dachoberkante das Höchstmaß von GH max. = 1,60 m zulässig.

Damit bleiben die Gebäude noch hinter den festgesetzten Höhen der geplanten Gebäude östlich des Platzes (außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 288) zurück. Auch in der Bestandsbebauung sind diese Firsthöhen bereits vertreten.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen ist lediglich durch untergeordnete technisch erforderliche Bauteile (wie z. B. Fahrstuhlschächte, technische Aufbauten, Schornsteine), gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise um bis zu 3 Meter auf maximal 15 % der Dachfläche zulässig.

5.2.4 Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 20 BauNVO)

Der Bebauungsplan sieht für das WA 1 maximal 3 Vollgeschosse vor.

Im WA 1 sind drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Möglichkeit eines weiteren Geschosses, das nicht als Vollgeschoss zählt, ist gegeben, bleibt durch die Höhenbeschränkung aber begrenzt. Maßgeblich für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist insbesondere das hier anzunehmende künftige Ortsbild mit einer verträglichen Höheneinbindung der Wohngebäude in das Umfeld, insbesondere Richtung Osten d.h. Richtung Altstadt sowie die Abstimmung der

Gebäude untereinander. Westlich und südlich sind ebenfalls Gebäude mit entsprechenden Bauhöhen vorhanden.

5.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauGB)

Für das WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Tiefgaragen sind in der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Gebäude in den übrigen Baufenstern sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Gebäude und Gebäudeteile im festgesetzten Baufeld der Tiefgaragenanlage werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Die Tiefgarage krägt mit einer Höhe von max. 1,60 m aus dem Boden und bildet über eine Länge von über 50 m eine Art geschlossene Bauweise.

Gebäude in den übrigen Baufenstern werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Hierbei handelt es sich um die projektierten mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser, die auf der Tiefgarage errichtet werden. Diese werden mit entsprechendem Grenzabstand errichtet. Es entsteht damit eine halboffene Bauweise in einer Art Kettenbauweise. Die Festsetzung der Bauweise ergibt sich aus dem bereits vorgestellten Konzept einer durchgehenden Tiefgarage mit Sockel und den darauf gestellten Wohngebäuden (s. Abb.1).

Die abweichende Bauweise gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.



Abb.1 Entwurf – Ansicht Architekturbüro Feja + Kemper 01/2019 (Eingang zum Haus in Tiefgarage)

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden zeichnerisch festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich zur Dorstener Straße hin an der angrenzenden Umgebung. Es ist eine Reduzierung des Abstands zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze von 3,0m auf 2,5m geplant. Die Baugrenze im rückwärtigen Teil ist deutlich tiefer gelegen als im Ursprungsplan und orientiert sich an dem projektierten Geschosswohnungsbau östlich des geplanten Platzes. Ein gewisser Nutzungs- und Gestaltungsspielraum wird damit den zukünftigen Vorhaben eingeräumt. An den Raumkanten zum Platz hin werden die bisherigen Baulinien durch Baugrenzen ersetzt. Auf der Grundlage der künftig geplanten Baustruktur, ist die Festsetzung einer Baulinie nicht mehr erforderlich. Durch die Baugrenze kann zudem eine gewisse Flexibilität bzgl. Rücksprüngen und Balkonen ermöglicht werden.

Die festgesetzte Baugrenze der Tiefgarage reicht in den zwei Zufahrtbereichen bis zur Straßenbegrenzungslinie. Hier wird es aufgrund von Zufahrtsrampen etc. zu baulichen Anlagen kommen.

5.5 Stellplätze und Müllsammelplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 12 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird für das WA 1 festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Garagen und überdachte Stellplätze sind in den gekennzeichneten Flächen unzulässig.

Außerhalb dieser Bereiche sind Stellplätze und Müllsammelplätze unzulässig. Diese Regelung dient dazu, städtebaulich unerwünschte Carports und Garagen, die z.B. unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche angebaut werden, zu vermeiden. Damit wird auch eine hohe städtebauliche Qualität sichergestellt.

5.6 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Dorstener Straße.

5.6.1 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf des WA 1 wird innerhalb der privaten Grundstücksflächen des Wohngebiets durch eine Tiefgarage und vereinzelte oberirdische Stellplätze in dafür festgesetzten Bereichen abgedeckt.

5.6.2 Verkehrslärm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Insbesondere die zum Wohnen genutzten Bereiche weisen eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen auf. Von der Abteilung 61/4 – Verkehrsplanung – im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen wurde eine schalltechnische Untersuchung für den o.g. Bebauungsplanbereich durchgeführt.

Durch die relative Nähe der geplanten Bebauung zu der Emissionsquelle Dorstener Straße und damit zum Schutz vor Verkehrslärm sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie Lärmschutzwände – sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht durchführbar. Somit verbleibt nur die Möglichkeit mit passiven Lärmschutzmaßnahmen ausreichende Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen. Es sind deshalb Schallschutzmaßnahmen innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ausgewiesenen Schutzflächen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes notwendig.

Passiver Schallschutz

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl tags als auch nachts an den Fassaden der geplanten Gebäude, die zur Dorstener Straße hin ausgerichtet sind, sind bei Neubauten besondere Anforderungen an den passiven Schallschutz gestellt.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden müssen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen werden.

Für die Festlegung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird für die einzelnen Lärmarten der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Zusammenhänge zwischen Lärmpegelbereich, maßgeblichem Außenlärmpegel und erforderlichem Schalldämm-Maß der Außenbauteile dar:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
------------------	-----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------

		erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	> 80	2)	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

erf. R'_{w} = bewertetes Schalldämm-Maß nach DIN 4109

Tabelle Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bei Wohnnutzung und Büronutzung.

Die Fassaden der geplanten Gebäude im Bebauungsplangebiet, die zur Dorstener Straße hin ausgerichtet sind, liegen im Lärmpegelbereich V. Hier sind erhöhte Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die über die standardmäßig eingebauten Bauteile in der Fassade hinausgehen.

Die Seitenfassaden der o.g. Gebäude liegen im Lärmpegelbereich IV, teilweise auch im Lärmpegelbereich V. Auch hier sind erhöhte Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die über die standardmäßig eingebauten Bauteile in der Fassade hinausgehen.

Die Berechnung der Schallimmissionen mit Berücksichtigung der geplanten Gebäude hat ergeben, dass durch die abschirmende Wirkung der Gebäude selbst die Immissionsrichtwerte an den straßenabgewandten Fassaden eingehalten bzw. unterschritten werden. Hier sind keine erhöhten Anforderungen bzgl. Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die über das Maß der standardmäßig eingebauten Bauteile in der Fassade hinausgehen.

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume der Wohngebäude, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den zuvor genannten straßenzugewandten Fassaden belüftet werden müssen, müssen bei Neubauten zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel zusätzlich mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen ausgestattet werden. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{AFeq} \sim 20$ dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Schallschutznachweis nach DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2016) zu erfüllen.

Durch die hier beschriebenen Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden.

5.6.3 Lärm durch Tiefgaragenzufahrten und Schallreflexion

Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes entsteht auf der derzeit brachliegenden unbebauten Fläche wieder eine bauliche Raumkante. Damit einhergehend wird im Bebauungsplan die Lage der Zufahrten zu den geplanten Tiefgaragenstellplätzen verbindlich geregelt.

Aufgrund der Vorprägung des Gebietes, seiner innerstädtischen Lage, der bis vor wenigen Jahren vorhandenen Bebauung sowie der zu erwartenden weiteren Verkehrsentwicklung sind erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Im weiteren Planverfahren wurde im Hinblick auf entsprechende Anregungen im Zuge der öffentlichen Auslegung zur konkreten Abklärung der schalltechnischen Auswirkungen eine ergänzende fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt.

Tiefgaragenlärm

Im Hinblick auf den durch den Fahrzeugverkehr entstehenden Lärm bei der Benutzung der geplanten Tiefgaragen entstehen keine erheblichen bzw. unzumutbaren Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes. Die Lärmimmissionen durch die Ein- und -ausfahrten der Tiefgaragen werden in Anlehnung an die TA Lärm beurteilt. Für Allgemeine Wohngebiete betragen die Immissionsrichtwerte 55 dB(A) tags und 40 dB nachts. Die prognostizierten Beurteilungspegel liegen mit höchstens 39,1 dB(A) tags und höchstens 34,9 dB(A) nachts (jeweils Dorstener Straße 27, 1. OG) mindestens 15 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Schallreflexionen

Die auf der Grundlage der Festsetzungen realisierbare Bebauung führt künftig zu Schallreflexionen aufgrund des vorbeifließenden Verkehrs. Auch dieser Gesichtspunkt wurde gutachterlich untersucht. In diesem Zusammenhang wurden ergänzende Verkehrszählungen durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass allein durch die Verkehrszunahme im Planfall (= zusätzliche Verkehre aus dem Planvorhaben) sich die Beurteilungspegel an den Bestandsgebäuden an der Dorstener Straße um 0,2 bis 0,3 dB(A) erhöhen würden.

Durch Verkehrszunahme im Planfall und die Reflexionswirkung der zukünftigen Bebauung erhöhen sich die Beurteilungspegel gegenüber der Bestands-Situation um bis zu 1,9 dB(A). Bei den Berechnungen des Reflexionsgrades ist das Büro pessimistisch von einer schallharten, glatten Fassade ausgegangen. Sowohl im Nullfall als auch im Planfall liegen die prognostizierten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm im Bebauungsplan Nr. 288 unter den als gesundheitlich bedenklich geltenden Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

5.7.1 Dachbegrünung

Das Flachdach des obersten Geschosses ist extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 12 cm starke Magersubstrataufgabe vorzusehen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Mindestens 20 % der Fläche sind mit heimischen Wildkräutern als Topfballen zu bepflanzen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschacht, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) ist das Dach flächig zu begrünen.

Dachflächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 15 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau auszuführen und ganzflächig intensiv zu begrünen.

Die Flachdächer der jeweils obersten Geschosse der Wohnhäuser wie auch der Tiefgaragenanlage sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 12 cm starke Magersubstrataufgabe vorzusehen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Mindestens 20 % der Fläche sind mit standortgerechten Wildkräutern als Topfballen zu bepflanzen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschacht,

Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) ist das Dach flächig zu begrünen. Die Dachbegrünung ergibt sich aus entwässerungstechnischer Sicht sowie aus Gründen der Klimaanpassung. Auch städtebauliche Gründe erfordern aufgrund der Überschreitung der GFZ eine Dachbegrünung als Ausgleich (vgl. Kapitel 5.2).

Ziel der Festsetzung zur Tiefgarage ist es, eine intensive Anpflanzung mit gestalterisch wirksamer Vegetation auf den mit einer Tiefgarage unterbauten Flächen sicherzustellen und damit die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen erheblich zu steigern. Die Maßnahme mindert ebenfalls die Auswirkungen der Bodenversiegelung und verbessert den Wasserhaushalt sowie das Lokalklima.

5.7.2 Begrünung der von Bebauung frei zu haltenden Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Fläche ist mit standortgerechten Bewuchs zu bepflanzen.

Einfriedungen und notwendige, technische Maßnahmen zur Hangsicherung in dem Bereich sind als Ausnahme vom Ausschluss baulicher Anlagen zulässig.

Diese Festsetzung ist Teil einer Fläche, die sich insbesondere auf den Bereich nördlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung erstreckt. Ziel ist es, den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen und Grünstrukturen zu erhalten.

Die Festsetzung von Sträuchern und Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan modifiziert. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind hier die Pflanzfestsetzungen aus dem Ursprungsplan nicht vollständig umsetzbar. Der Bereich der Festsetzung beginnt nun nördlich der vorhandenen Stützmauer bzw. Bauwerksreste und positioniert sich damit aus städtebaulichen Gründen heraus im Übergang vom Hangfuß zum Hang. Aus ökologischer Sicht zeigt sich der unbewachsene Hangfuß in anderer Qualität als der Hang als solcher.

Auch die Flächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten sind, erstrecken sich bisher über den unbewachsenen Hangfuß. Vorgesehen ist, die Grenze der entsprechenden Fläche geringfügig zu verschieben und auf der Grenze des Geltungsbereichs verlaufen zu lassen. Somit bleibt die Fläche für den übrigen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 288 noch weiterhin gefasst und verfolgt weiterhin den Zweck des Erhalts der Grünstrukturen auf den bewachsenen Teil des Hanges nördlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung.

Die Fläche ist mit standortgerechtem Bewuchs zu bepflanzen. Einfriedungen in dem Bereich sind als Ausnahme vom Ausschluss baulicher Anlagen zulässig. Ergänzt wird die Festsetzung durch eine ausnahmsweise zulässige Bebauung durch notwendige, technische Maßnahmen zur Hangabsicherung.

5.8 Geh- und Fahrrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB dienen die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen der Zugänglichkeit der Stollenanlage. Begünstigt sind das Bundesamt für Immobilienaufgaben und die jeweiligen Grundstückseigentümer.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird im Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten ist. Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der Eintragung von entsprechenden Baulasten. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird zunächst lediglich vermieden, dass die Flächen bebaut oder auf sonstige Weise dauerhaft so genutzt werden, dass Wegrechte später nicht mehr umgesetzt werden können.

Die von dem Recht Begünstigten sind die Grundstückseigentümer der betreffenden Fläche und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Der Zugang zum Stolleneingang soll damit gesichert werden. Die dingliche Sicherung der Rechte muss die über die Eintragung einer Baulast sichergestellt werden.

5.9 Durchlässigkeit des Bodens

Im WA 1 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten, Stellplätzen und Kinderspielflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Im WA 1 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Diese Regelung ermöglicht die Versickerung von Niederschlagswasser und wird aus dem erstellten Klimagutachten abgeleitet. Hier wurde der wasser- und luftdurchlässige Aufbau empfohlen, um als weitere Maßnahme dem Lokalklima Rechnung zu tragen.

5.10 Gestaltungsfestsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, begründet das Erfordernis bauordnungsrechtlicher (gestalterischer) Regelungen im Bebauungsplan als Ergänzung der übrigen bodenrechtlichen Festsetzungen. Das heißt, über die städtebaurechtlichen Vorschriften zur Gestaltung des Ortsbildes hinaus – wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche – werden Gestaltungsvorschriften auf der Grundlage der Landesbauordnung NRW Gegenstand des Festsetzungskataloges im Bebauungsplan.

Die Gestaltungsvorschriften unterstützen das städtebauliche Ziel, ein attraktives und harmonisches Siedlungsbild entsprechend der exponierten Lage des Plangebietes - bei ausreichendem Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten - zu entwickeln.

Die Regelungen zur äußeren Gestaltung beziehen sich im Wesentlichen auf die Fassaden- und Dachgestaltung sowie auf die Einfriedungen der Grundstücke und sind im Sinne einer konstanten gestalterischen Entwicklung aus dem Ursprungsplan Bebauungsplan Nr. 288 – Dorstener Straße / Pflanzenbergweg - übernommen worden.

Aufgrund der veränderten Bebauungsstruktur mit einem durchgehenden Tiefgaragengeschoss, welches sich als Sockel ausbildet, ist die Festsetzung zur Fassadengestaltung um Nr. 6. ausnahmsweise erweitert worden. Nunmehr können die Außenwandflächen des Tiefgaragengeschosses ausnahmsweise als Klinkerfassade oder in Naturstein ausgeführt werden. Aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung soll die geänderte Materialität bzw. Farbgebung einer hochwertigen Fassadengliederung des Baukörpers dienen.

6. Umweltbelange

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Vestischer Höhenrücken“. Das Umfeld ist geprägt von stark durchgrüntem Wohnsiedlungsbereichen mit überwiegender Einzelhausbebauung und ausgedehnten Park- und Gartenflächen. Die unter Umweltaspekten vorrangig zu berücksichtigenden Schutzgüter sind Boden / Geomorphologie, Klima/Luft, Vegetation und Fauna sowie das Schutzgut „Mensch“.

6.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

6.2 Eingriffsregelung

Da es sich um ein Satzungsverfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB handelt, ist keine Anwendung der bauleitplanerischen Eingriffsregelung vorgesehen.

6.3 Belange des Umweltschutzes

6.3.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind insbesondere Geruchs-, Lärm- und Lichtimmissionen, Luftschadstoffe sowie Auswirkungen des Klimas von Bedeutung. Ebenfalls zu berücksichtigen ist die Funktion des Plangebietes als Freizeit- und Erholungsraum für den Menschen. Der Themenkomplex Klima wird unter dem Schutzgut Klima und Luft behandelt.

Das Plangebiet ist durch seine Lage im Siedlungskörper und die Nähe zur Innenstadt mit siedlungstypischen Vorbelastungen durch Lärm, Licht und Gerüche beeinträchtigt. Eine erhebliche Steigerung, über eine im Siedlungsraum typische Belastung ist im Rahmen der Planung nicht zu erwarten.

Eine Nutzung der Flächen für die Naherholung besteht nicht. Im Rahmen der Planung gibt es keine Auswirkungen auf diese Schutzgutfunktion.

6.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Das Gelände ist aktuell unbebaut, geschottert und mit kniehocher Ruderalvegetation bewachsen. Der anschließende mit Gehölzen bewachsene Hang (Luftschutzstollen) ist nur im Bereich des unbewachsenen Hangfußes im Plangebiet enthalten.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Nahrungs- oder Bruthabitaten kann ausgeschlossen werden. Das nächtliche Ausleuchten der Baustelle ist zum Schutz der Jagdhabitate von Fledermäusen auszuschließen.

Ein besonderes Augenmerk ist auf den Winterquartierstandort des Braunen Langohrs im Luftschutzstollen zu legen. Eine Beeinträchtigung des Quartieres durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen ist auszuschließen. Der Einflugbereich des Quartieres ist frei zu halten. Eine dauerhafte Beleuchtung des Nahbereichs des Quartieres ist nicht zulässig. Ein Hinweis erfolgt im textlichen Teil des Bebauungsplans.

Unter Berücksichtigung der genannten Punkte ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen. Auf eine erforderliche ökologische Baubegleitung während der Bauphase wird hingewiesen.

6.3.3 Schutzgut Boden

Laut der digitalen Bodenkarte IS BK50 des Geologischen Dienstes wird der Boden im Plangebiet durch Pseudogley gebildet. Aufgrund der vormaligen Bebauung des Gebietes ist nicht von einem natürlichen Bodengefüge auszugehen. Der Eingriff in den bereits gestörten Boden kann nicht als erheblich eingestuft werden.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten der Altlastenverdachtsflächen erfasst. Aus der Nutzungsgeschichte ergeben sich keinerlei Hinweise auf Boden- oder Grundwasserbelastungen.

Unter Berücksichtigung der genannten Punkte ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen.

6.3.4 Schutzgut Fläche

Die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesrepublik Deutschland von 2016 sieht vor, den Flächenverbrauch bis 2030 auf unter 30 ha pro Tag zu reduzieren. Maßnahmen der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen sind einer Neuversiegelung vorzuziehen. Das Plangebiet war bis 2013 durch dem Saalbau Recklinghausen bebaut. Eine Wiedernutzung des bereits gestörten Bodens entspricht den Zielen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Unter Berücksichtigung der genannten Punkte ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen.

6.3.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer im Plangebiet. Während der Ortsbegehung konnten in verschiedenen Mulden temporäre Wasserflächen vorgefunden werden. Eine Nutzung durch Amphibien konnte nicht nachgewiesen werden.

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Recklinghausen (dr. papadakis GmbH, Emschergenossenschaft 2015) zeigt entlang der Dorstener Straße und im Randbereich des Plangebietes Überflutungen und Fließwege während eines fiktiven, extremen Starkregens. Dabei werden Wasserstände zwischen 0,25 (gering) und 1,5 m (sehr hoch) erreicht. Eine Vorsorge gegenüber den wachsenden Risiken durch Starkregen ist vorzusehen.

Diese Überflutungsgefahr wurde erkannt und wird durch die Maßnahme „Abkopplung von Regenwasser des Ruhrfestspielhauses und des Stadtgartens vom Kanalnetz“, die im Rahmen der Zukunftsinitiative „Wasser in der Stadt von morgen“ durchgeführt wird, erheblich gesenkt. Da das Festspielhaus oberhalb der hier geplanten Bebauung liegt, kann durch die Abkopplung des Regenwassers der Oberflächenabfluss über die Dorstener Straße deutlich reduziert und damit der Abfluss in das Neubaugebiet gebremst werden.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich laut Angaben des Onlinedienstes ELWAS-Web im Bereich des Grundwasserkörpers „Recklinghausen-Schichten / Emscher-Gebiet“. Der Grundwasserkörper im Hauptgrundwasserleiter hat einen guten mengenmäßigen Zustand, sowie eine gute chemische Beurteilung.

Eine Ersteinschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser kann über den Bodentyp erfolgen. Der Geologische Dienst hat im Rahmen der digitalen Bodenkarte 1:50.000 eine Einstufung vorgenommen. Der Boden im Plangebiet wird als für die vollständige Versickerung ungeeignet eingestuft. Aufgrund des Maßstabes der Grundlagendaten handelt es sich hierbei nur um eine Ersteinschätzung die für das Baugrundstück speziell genauer untersucht werden müsste. Ein Hinweis erfolgt im textlichen Teil des Bebauungsplans. Unter Berücksichtigung der genannten Punkte ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen.

6.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Die klimatischen Rahmenbedingungen im Plangebiet werden durch die hohe anthropogene Überformung der Landschaft geprägt. Das Plangebiet kann nach der Klimaanalyse der Stadt Recklinghausen (RVR 2012) dem Stadtklimatop im Übergangsbereich zum Stadtrandklimatop zugeordnet werden. Bei einer Ortsbegehung durch die Firma SimuPLAN am 10.10.2019 wurde festgestellt, dass die Siedlungsbrache bereits mit kniehoher Vegetation bewachsen ist und daher eher dem Klimatop „innerstädtische Grünflächen“ zuzuteilen ist. Mit der geplanten Bebauung des Plangebietes wird sich das Klimatop voraussichtlich zum Stadtklimatop verändern. Das Stadtklimatop ist geprägt durch eine dichte Bebauung mit wenig Vegetationsstrukturen, das negative Auswirkungen auf die Lufttemperatur und die Luftfeuchte hat.

Die Klimaanpassungskarte der Stadt Recklinghausen (2017) stellt das Gebiet als Luftleitbahn für die innenstädtische Belüftung dar. Luftleitbahnen sind wichtige Frischluftlieferanten für die stark verdichteten Siedlungsbereiche. Sie sind zur Aufrechterhaltung der Stadtbilüftung möglichst von einer Bebauung freizuhalten. Damit soll eine Aufheizung des Luftstroms und die Abschwächung durch Riegelwirkungen verhindert werden. Die Festsetzung von Dachbegrünung auf der Tiefgarage und den Dächern wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus und mindert die Aufheizungseffekte. Die klimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Luftleitbahn und die innerstädtische Belüftung wurden durch das Büro SimuPLAN auf Grundlage verschiedener Szenarien simuliert und in einem Klimagutachten beschrieben. Die Ergebnisse sind im Wesentlichen: Über dem Bereich des Plangebiets verläuft eine Frischluftleitbahn, über die nachts kühlere Luft aus dem Umland in Richtung der Recklinghäuser Innenstadt transportiert wird. Am Herzogswall schwächt sich die

Kaltluftströmung aufgrund der Barrierewirkung der dichten mehrgeschossigen Randbebauung deutlich ab. Eine positive thermische Ausgleichswirkung beschränkt sich im Innenstadtbereich auf die Bereiche An der Engelsburg und Turmstraße. In den anderen Teilen der Innenstadt wird die nächtliche Überwärmung nicht gemindert. Die geplante Bebauung bewirkt eine Verringerung der Frischluftzufuhr, die sich auch im Bereich des Herzogswalls und in den zuvor genannten stadteinwärts führenden Straßenzügen auswirkt. Der Kühleffekt durch das Kaltluftsystem der Dorstener Straße im Bereich der thermisch besonders stark belasteten Innenstadt ist insgesamt als gering und räumlich eng begrenzt zu bewerten. Die geplante Bebauung kann realisiert werden. Negative lokalklimatische Änderungen im nahen Umfeld sind mit geeigneten Maßnahmen zur Klimaanpassung (s. Klimagutachten SimuPLAN) zu reduzieren.

Der nördlich angrenzende Gehölzstreifen im Bereich des Luftschutzstollens wird in der Klimaanpassungskarte als Gebiet der schutzwürdigen Grünflächen und Freiräume eingestuft. Zudem fließt die Kaltluft, die über dem Kronendach gebildet wird, aufgrund der Hanglage über das Grundstück hinweg Richtung Dorstener Straße. Somit trägt sie zur Kaltluftentstehung bei. Diese Flächen sind im Stadtgebiet zu erhalten und weiter zu vernetzen.

6.3.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild ist durch die zentrale Lage direkt an der Dorstener Straße gekennzeichnet. Die Brachfläche erzeugt aktuell einen etwas ungepflegten Eindruck. Durch eine bauliche Nutzung wird die Baulücke geschlossen und der Straßenzug wird städtebaulich aufgewertet.

6.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist der Luftschutzstollen im nördlichen Randbereich des Plangebietes von Belang. Dieser wird regelmäßig begangen und begutachtet. Das Bauwerk ist bei der Planung zu berücksichtigen. Bei der Durchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Durch die vorliegende 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt, da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Entwurfes zur 1. Änderung keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler sowie sonstige Denkmäler erfasst sind.

In der Kulturgutliste der Stadt Recklinghausen sind die folgenden Objekte, die sich außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 288 befinden, aufgeführt und damit als potentielle Denkmäler zu beurteilen: Dorstener Str. 19, 21 und 27. Sollte sich an dem Status künftig Änderungen ergeben, ist eine Berücksichtigung im Rahmen der folgenden Genehmigungsverfahren für Vorhaben im Plangebiet erforderlich.

7. Hinweise

7.1 Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln sind Baufeldfreimachungen (Baumfällungen) außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 01. Oktober und 28. 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 der Jagdhabitats von Fledermäusen sind Bauaktivitäten ausschließlich während der Tageslichtstunden durchzuführen.

Im Bereich des Stollens sind Fledermausvorkommen festgestellt worden. Im Zuge von Abbruch, Um- und Neubaumaßnahmen ist dies zu prüfen und Bauzeitenbeschränkungen sind zu beachten.

Um erhebliche Störungen zu vermeiden sind Baumaßnahmen / Abbruchmaßnahmen im Bereich der Eingangstür des Stollens nur außerhalb der Zug- und Paarungszeit der Langohren (Mitte August bis Ende Oktober) und außerhalb strenger Frostperioden zulässig.

Aus Gründen des Fledermausschutzes sind die aktuell vorhandenen Einflugmöglichkeiten für die Fledermäuse zu erhalten. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vor dem Eingang sind nicht zulässig. Bezüglich des angrenzenden Fußweges in den Gartenbereich ist eine dauerhafte Beleuchtung nicht zulässig.

Im Rahmen von Baumaßnahmen im Umfeld des Stolleneinganges ist es zu keiner Zeit zulässig, Tieren den Einflug zu erschweren oder unmöglich zu machen. Ebenso sind diese Einflugmöglichkeiten vor Staub- oder nächtlichen Lichtemissionen zu schützen. Diese Vorgaben sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen.

7.2 Boden

Im Bereich der künftigen Gärten im Plangebiet sind keine kulturfähigen Böden vorhanden. Der Auftrag kulturfähigen Bodens wird erforderlich. Fremdböden, die im Plangebiet eingebaut werden sollen, sind auf ihre chemische Zusammensetzung zu überprüfen. Die Bundesbodenschutzverordnung ist hinsichtlich der Vorsorgewerte zur chemischen Zusammensetzung und hinsichtlich der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht einzuhalten. Bodenverdichtungen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Eingedretene Verdichtungen sind durch Tiefenlockerungen zu beseitigen.

Sollten bei Eingriffen in den Boden Auffälligkeiten (Aussehen, Farbe, Geruch) auftreten, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen ist bei Abgrabungen und Aufschüttungen zu beteiligen.

7.3 Baugrund

Im Rahmen der Baureifmachung sind bis zum Böschungsfuß Aufschüttungen entfernt und wieder aufgebracht worden. Die Tragfähigkeit des Untergrundes ist nicht grundsätzlich gegeben und ist zu prüfen. Es wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

7.4 Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Recklinghausen und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

7.5 Bergbau

Die dargestellte Planfläche liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "General Werder" im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Die Fläche liegt ferner über dem Bewilligungsfeld "Wildblumen-Gas". Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (hier: Grubengas). Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

7.6 Staubmindernde Maßnahmen bei Baustellen

Die Arbeitshilfe „Maßnahmen zur Bekämpfung von Staubemissionen durch Baustellen“ ist als Grundlage für baustellenspezifische Vorgaben anzuwenden. Die in der v. g. Arbeitshilfe aufgeführten Maßnahmen sind bei allen relevanten Bauvorhaben, mindestens aber ab 10.000 m³ Bauvolumen (Erdbewegungen/ umbauter Raum), für die Festlegung von Nebenbestimmungen zu Grunde zu legen.

7.7 Entwässerung

Die Entwässerung der bebauten und befestigten Flächen kann über die Mischwasserkanalisation erfolgen. Es sollte die Möglichkeit für die -zumindest teilweise- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers untersucht und vorgesehen werden. Wenn Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen zu beantragen bzw., bei Versickerung über die belebte Bodenzone, der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Hierbei ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde sinnvoll. Für die Gründung und Isolierung sowie Herstellung von Untergrundbefestigungen dürfen keine Stoffe eingesetzt werden, die unter Einfluss von Wasser oder durch sonstige Einwirkungen Stoffe ergeben, die schädlich auf das Grundwasser wirken. Recyclingbaustoffe oder sonstige industrielle Nebenprodukte dürfen nur unter bestimmten Voraussetzungen, z. B. zur Bodenauffüllung, eingebaut werden. Diese sind im Vorfeld der Maßnahme mit dem Kreis Recklinghausen – Untere Wasserbehörde abzustimmen. Für den Einbau dieser Stoffe ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

7.8 Kampfmittel

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, Feuerwehr oder Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

Lt. Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zum Ursprungsplan Nr. 288 – Dorstener Straße / Pflanzenbergweg wurde auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass keine Überprüfungs- bzw. Entmunitierungsmaßnahmen erforderlich sind. Es ist keine Kampfmittelgefährdung bekannt, die zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt (Indikator 1) (keine Bombardierung).

Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten, Bewuchs und die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen und die vorhandenen Luftbilder nicht das Ende der Kriegshandlungen zeigen. Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 07.04.1945 ausgewertet werden.

7.9 Einsichtnahme in Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten

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

8. Kennzeichnungen

(gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

Stollenanlage

Im Plangebiet befindet sich teilweise eine Stollenanlage aus dem Zweiten Weltkrieg. Diese gehört eigentumsrechtlich zu den jeweiligen Grundstücken. Lage und Ausdehnung der Stollenanlage wird aus der Grundkarte, die im Bebauungsplan aufgenommen ist, ersichtlich.

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

In der gekennzeichneten Fläche sind für die Böschung oder ggf. dann freiliegende Bauwerksreste (Außenmauern der Gebäude) und ehemaligen Stützmauern die äußere und innere Standsicherheit für den Bau- und den Endzustand im Baugenehmigungsverfahren auf

eigene Kosten nachzuweisen. Dies gilt auch für andere erforderliche Maßnahmen der Hangsicherung.

Im Zuge des Rückbaus der ehemaligen Bebauung (Saalbau) auf dem Grundstück, sind hangseitig einige Bauwerksreste (Außenmauern der Gebäude) und ehemalige Stützmauern erhalten geblieben. Um die Standsicherheit des Hanges bzw. der Böschung dauerhaft zu gewährleisten, wurde seinerzeit entschieden, eine „Vorschüttung“ vor die Bauwerksreste und ehemaligen Stützmauern vorzunehmen und die vorhandene Böschung so bis auf das Geländeniveau vor den Mauern zu verlängern. Diese Geländemodellierung wurde seinerzeit im Bebauungsplan durch Höhenlinien und als Fläche für Aufschüttungen (*i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB*) festgesetzt und gesichert. Diese Maßnahme erschien vor dem Hintergrund des ursprünglichen Konzepts als städtebaulich gerechtfertigt, da hinter den geplanten Gebäuden und bis hin zur Vorschüttung noch weiträumig Platz für Gärten bestand. Aufgrund der Änderung des städtebaulichen Konzeptes hinsichtlich der Bautiefe der Gebäude und der geplanten Tiefgarage verändert sich auch die Ausgangslage bzgl. des Umgangs mit dem Hangfuß. Die Gebäude rücken näher an den Hangfuß heran. Es kann die Möglichkeit einer gärtnerischen Gestaltung (z.B. Terrassierung, Spielfläche) im Bereich des Hangfußes entstehen. Weiterhin soll durch den Bebauungsplan deutlich gemacht und gesichert werden, dass hier technische Sicherungsmaßnahmen zur Hangstabilität sowie zum Schutz der ökologisch wertvollen Grünfläche (nördlich angrenzend an den Änderungsbereich) erforderlich werden. Aus diesem Grunde wurde die Fläche ca. 1 m unterhalb der von der Baugrenze bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung gekennzeichnet. Die festgesetzte Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, wird überschritten. Hierzu gibt es im vorliegenden Plan eine Ergänzung der Festsetzung, demzufolge in diesem Bereich ausnahmsweise auch eine Bebauung durch Sicherungsmaßnahmen zulässig ist (s. Kapitel 5.1.2). Diese Fläche wird mit einem entsprechenden Hinweis versehen. Die bauliche Nutzung der Fläche ist daher nur unter Beachtung besonderer Umstände möglich. Der westliche Zugang zur Stollenanlage muss weiterhin gesichert werden und darf nicht durch die gekennzeichnete Fläche berührt werden (s. Kapitel 5.2). Hier ist entsprechend ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

9. Kosten und Finanzierung

Es fallen die üblichen Personal- und Gutachtenkosten an.

10. Flächenbilanz

		ha	m ²	%
1.	Allgemeines Wohngebiet WA	0,4	4466	100

Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen
Recklinghausen, den 12.01.2021

gez. Rapien
Ltd. Städt. Baudirektor

A TEXTLICHER TEIL

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen)) sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1 Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist Normalhöhennull (m ü NHN). Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) ist bei Flachdächern (FD) der oberste Abschluss des Daches (Oberkante Attika). (Bsp. GH max. = 87,7 m über NHN)

2.2 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhe baulicher Anlagen ist durch untergeordnete technisch erforderliche Bauteile (wie z. B. Fahrstuhlschächte, technische Aufbauten, Schornsteine), gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise um bis zu 3 m auf maximal 15 % der Dachfläche zulässig, sofern diese technischen Anlagen zu der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens das 1-fache ihrer Höhe zurücktreten.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Für das WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Gebäude der Hauptbaukörper sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird für das WA 1 festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Garagen und überdachte Stellplätze sind in den gekennzeichneten Flächen unzulässig.

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

Passiver Schallschutz

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl tags als auch nachts an den Fassaden der geplanten Gebäude, die zur Dorstener Straße hin ausgerichtet sind, sind bei Neubauten besondere Anforderungen an den passiven Schallschutz gestellt.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden müssen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebaute Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen werden.

Für die Festlegung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird für die einzelnen Lärmarten der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Zusammenhänge zwischen Lärmpegelbereich, maßgeblichem Außenlärmpegel und erforderlichem Schalldämm-Maß der Außenbauteile dar:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	> 80	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen
erf. R'_{w} = bewertetes Schalldämm-Maß nach DIN 4109

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bei Wohnnutzung und Büronutzung.

Die Fassaden der geplanten Gebäude im Bebauungsplangebiet, die zur Dorstener Straße hin ausgerichtet sind, liegen im Lärmpegelbereich V. Hier sind erhöhte Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die über die standardmäßig eingebauten Bauteile in der Fassade hinausgehen.

Die Seitenfassaden der o.g. Gebäude liegen im Lärmpegelbereich IV, teilweise auch im Lärmpegelbereich V. Auch hier sind erhöhte Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die über die standardmäßig eingebauten Bauteile in der Fassade hinausgehen.

Die Berechnung der Schallimmissionen mit Berücksichtigung der geplanten Gebäude hat ergeben, dass durch die abschirmende Wirkung der Gebäude selbst die Immissionsrichtwerte an den straßenabgewandten Fassaden eingehalten bzw. unterschritten werden. Hier sind keine erhöhten Anforderungen bzgl. Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die über das Maß der standardmäßig eingebauten Bauteile in der Fassade hinausgehen.

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume der Wohngebäude, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den zuvor genannten straßenzugewandten Fassaden belüftet werden müssen, müssen bei Neubauten zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel zusätzlich mit schalldämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen ausgestattet werden. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{AFeq} \sim 20$ dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Schallschutznachweis nach DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2016) zu erfüllen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Dachbegrünung

- 6.1** Das Flachdach des obersten Geschosses ist extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 12 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Mindestens 20 % der Fläche sind mit heimischen Wildkräutern als Topfballen zu bepflanzen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschacht, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) ist das Dach flächig zu begrünen.

Dachflächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 15 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau auszuführen und ganzflächig intensiv zu begrünen.

6.2 Begrünung der von Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Fläche ist mit standortgerechtem Bewuchs zu bepflanzen.

Einfriedungen und notwendige, technische Maßnahmen zur Hangsicherung in dem Bereich sind als Ausnahme vom Ausschluss baulicher Anlagen zulässig.

7. Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB dienen die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen der Zugänglichkeit der Stollenanlage. Begünstigt sind das Bundesamt für Immobilienaufgabe und die jeweiligen Grundstückseigentümer.

8. Durchlässigkeit des Bodens

Im WA 1 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten, Stellplätzen und Kinderspielplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Fassadengestaltung

1. Die Außenwandflächen baulicher Anlagen sind ausschließlich in der Farbe weiß (RAL Nr. 9001, 9003, 9010, 9016) auszuführen.
2. Fenster-, Tür- und Torrahmen sowie Tür- und Torfüllungen können in weißer (RAL Nr. 9001, 9003, 9010, 9016) und grauer (RAL 7037, 7038, 7040, 7042) Farbe ausgeführt werden.
3. Rollläden, Außenjalousien und Blendläden können entsprechend Nr. 2 ausgeführt werden.
4. Die Verwendung glasierter, polierter oder glänzender Materialien bzw. Anstriche ist unzulässig.
5. Untergeordnete Gebäudeteile als Bestandteil der Fassade sind entsprechend Nr. 1 ausschließlich in der Farbe weiß (RAL Nr. 9001, 9003, 9010, 9016) auszuführen.
6. Ausnahmsweise können die Außenwandflächen des Tiefgaragengeschosses als Klinkerfassade oder in Naturstein ausgeführt werden.

2. Dachgestaltung

1. Für alle Gebäude sind nur Flachdächer zulässig.

2. Geneigte Dachflächen sind zulässig, soweit diese vom öffentlichen Raum und von der Platzfläche aus nicht sichtbar sind.

3. Genehmigungsfreie Anlagen nach § 66 BauO NW

Das Errichten von nachfolgend aufgeführten Anlagen ist im Vorgartenbereich unzulässig. In anderen Bereichen ist die Errichtung zulässig, soweit diese vom öffentlichen Raum und von der Platzfläche aus nicht sichtbar sind:

- Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen einschließlich der Wärmeerzeuger,
- Feuerungsanlagen,
- in Serie hergestellte Brennstoffzellen,
- Wärmepumpen,
- ortsfeste Behälter für brennbare oder schädliche Flüssigkeiten bis zu 50 m³ Fassungsvermögen, für verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase bis zu 5 m³ Fassungsvermögen,
- Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihre Wärmeerzeuger,
- Abwasseranlagen, soweit sie nicht als Abwasserbehandlungsanlagen von der Genehmigungspflicht freigestellt sind (§ 65 Abs. 1 Nr. 12),
- Lüftungsanlagen, raumluftechnische Anlagen und Warmluftheizungen in Wohnungen oder ähnlichen Nutzungseinheiten mit Einrichtungen zur Wärmerückgewinnung.

4. Wertstoff- und Müllbehälter

Standplätze bzw. Boxen für Wertstoff- und Müllbehälter sind so einzurichten bzw. einzugrünen, dass sie von der Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

5. Einfriedungen

1. Die Grundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich mit Hecken aus Laubgehölzen einzufrieden.
2. Ausnahmsweise sind als Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche transparente Zäune zulässig, sofern sie nach außen nicht sichtbar hinter Hecken aus Laubgehölzen zu Nr. 1 errichtet werden. Tore sind nur an den Grundstückszufahrten zulässig. Sie dürfen maximal 2,00 m hoch und 3,00 m breit sein und nur in weißer (RAL Nr. 9001, 9003, 9010, 9016) und grauer (RAL 7037, 7038, 7040, 7042) Farbe ausgeführt werden. Die Verwendung glasierter, polierter oder glänzender Materialien bzw. Anstriche ist unzulässig.
3. Einfriedungen im Bereich rückwärtig der Hauptgebäude, zwischen den einzelnen Grundstücken, sind ausschließlich als Metallzäune mit einem durchlässigen Anteil von mindestens 80%, in einer Höhe von maximal einem Meter zulässig.

C KENNZEICHNUNGEN

(gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

1 Stollenanlage

Im Plangebiet befindet sich teilweise eine Stollenanlage aus dem Zweiten Weltkrieg. Diese gehört eigentumsrechtlich zu den jeweiligen Grundstücken. Lage und Ausdehnung der Stollenanlage wird aus der Grundkarte, die im Bebauungsplan aufgenommen ist, ersichtlich.

2 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

In der gekennzeichneten Fläche sind für die Böschung oder ggf. dann freiliegende Bauwerksreste (Außenmauern der Gebäude) und ehemaligen Stützmauern die äußere und innere Standsicherheit für den Bau- und den Endzustand im

Baugenehmigungsverfahren auf eigene Kosten nachzuweisen. Dies gilt auch für andere erforderliche Maßnahmen der Hangsicherung.

D HINWEISE

1 Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln sind Baufeldfreimachungen (Baumfällungen) außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar jedes 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 der Jagdhabitats von Fledermäusen sind Bauaktivitäten ausschließlich während der Tageslichtstunden durchzuführen.

Im Bereich des Stollens sind Fledermausvorkommen festgestellt worden. Im Zuge von Abbruch-, Um- und Neubaumaßnahmen ist dies zu prüfen und Bauzeitenbeschränkungen sind zu beachten.

Um erhebliche Störungen zu vermeiden, sind Baumaßnahmen / Abbruchmaßnahmen im Bereich der Eingangstür des Stollens nur außerhalb der Zug- und Paarungszeit der Langohren (Mitte August bis Ende Oktober) und außerhalb strenger Frostperioden zulässig.

Aus Gründen des Fledermausschutzes sind die aktuell vorhandenen Einflugmöglichkeiten für die Fledermäuse zu erhalten. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vor dem Eingang sind nicht zulässig. Bezüglich des angrenzenden Fußweges in den Gartenbereich ist eine dauerhafte Beleuchtung nicht zulässig.

Im Rahmen von Baumaßnahmen im Umfeld des Stolleneinganges ist es zu keiner Zeit zulässig, Tieren den Einflug zu erschweren oder unmöglich zu machen. Ebenso sind diese Einflugmöglichkeiten vor Staub- oder nächtlichen Lichtemissionen zu schützen.

Diese Vorgaben sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen.

2 Boden

Im Bereich der künftigen Gärten im Plangebiet sind keine kulturfähigen Böden vorhanden. Der Auftrag kulturfähigen Bodens wird erforderlich. Fremdböden, die im Plangebiet eingebaut werden sollen, sind auf ihre chemische Zusammensetzung zu überprüfen. Die Bundesbodenschutzverordnung ist hinsichtlich der Vorsorgewerte zur chemischen Zusammensetzung und hinsichtlich der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht einzuhalten. Bodenverdichtungen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Egetretene Verdichtungen sind durch Tiefenlockerungen zu beseitigen.

Sollten bei Eingriffen in den Boden Auffälligkeiten (Aussehen, Farbe, Geruch) auftreten, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen ist bei Abgrabungen und Aufschüttungen zu beteiligen.

3 Baugrund

Im Rahmen der Baureifmachung sind bis zum Böschungsfuß Aufschüttungen entfernt und wieder aufgebracht worden. Die Tragfähigkeit des Untergrundes ist nicht grundsätzlich gegeben und ist zu prüfen. Es wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

4 Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Recklinghausen und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

5 Bergbau

Die dargestellte Planfläche liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "General Werder" im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Die Fläche liegt ferner über dem Bewilligungsfeld "Wildblumen-Gas". Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (hier: Grubengas). Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

6 Staubmindernde Maßnahmen bei Baustellen

Die Arbeitshilfe „Maßnahmen zur Bekämpfung von Staubemissionen durch Baustellen“ ist als Grundlage für baustellenspezifische Vorgaben anzuwenden. Die in der v. g. Arbeitshilfe aufgeführten Maßnahmen sind bei allen relevanten Bauvorhaben, mindestens aber ab 10.000 m³ Bauvolumen (Erdbewegungen/ umbauter Raum), für die Festlegung von Nebenbestimmungen zu Grunde zu legen.

7 Entwässerung

Die Entwässerung der bebauten und befestigten Flächen kann über die Mischwasserkanalisation erfolgen. Es sollte die Möglichkeit für die - zumindest teilweise - Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers untersucht und vorgesehen werden. Wenn Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen zu beantragen bzw., bei Versickerung über die belebte Bodenzone, der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Hierbei ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde sinnvoll. Für die Gründung und Isolierung sowie Herstellung von Untergrundbefestigungen dürfen keine Stoffe eingesetzt werden, die unter Einfluss von Wasser oder durch sonstige Einwirkungen Stoffe ergeben, die schädlich auf das Grundwasser wirken. Recyclingbaustoffe oder sonstige industrielle Nebenprodukte dürfen nur unter bestimmten Voraussetzungen z. B. zur Bodenauffüllung eingebaut werden. Diese sind im Vorfeld der Maßnahme mit dem Kreis Recklinghausen – Untere Wasserbehörde abzustimmen. Für den Einbau dieser Stoffe ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

8 Kampfmittel

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, Feuerwehr oder Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

GUTACHTEN und FACHBEITRÄGE

Folgende Gutachten, Fachbeiträge und Regelwerke können beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen während der Dienstzeit eingesehen werden:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 288 – Dorstener Straße / Pflanzenbergweg – Fachbereich 61.4 – Verkehrsplanung – April 2019
- Artenschutzprüfung Stufe I – Fachbereich 61.5 – Umlt und Stadtgrün - März 2019
- Klimagutachten – Ingenieurbüro simu.PLAN – November 2019
- Gutachterliche Stellungnahme zur Hangsituation – Ingenieurbüro Ahlenberg – Juni 2020
- DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – Ausgabe 2018
- VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen –

Begründung gem. § 2a i.V.m. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Ausgabe August 1987