

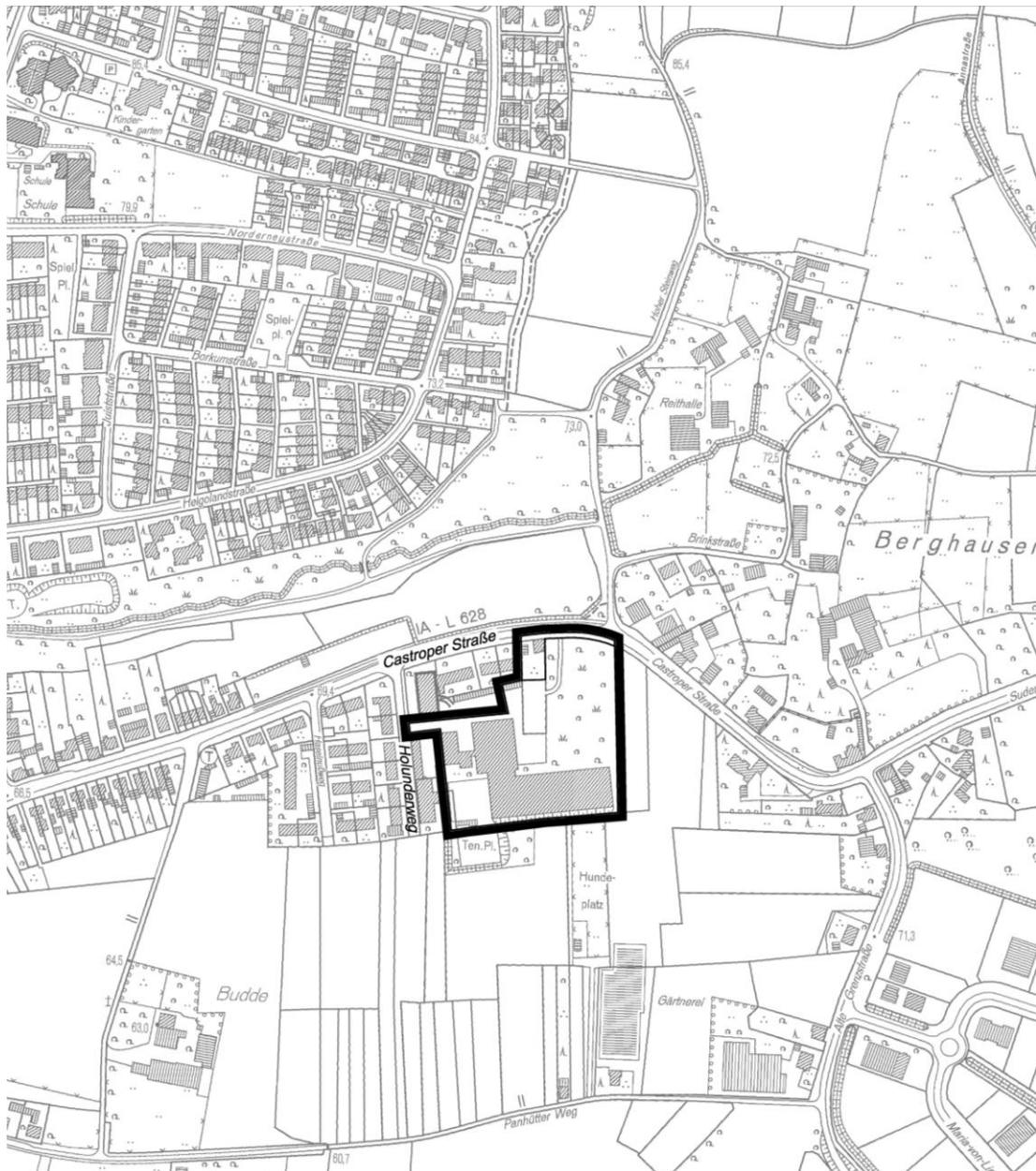


# Stadt Recklinghausen

## Bebauungsplan Nr. 297 – Castroper Straße/ Holunderweg –

Begründung Teil A

Begründung Teil B (Umweltbericht) als separates Dokument  
gem. § 2a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)



Stand: 16.09.2021

# Inhaltsverzeichnis

## Teil A Begründung

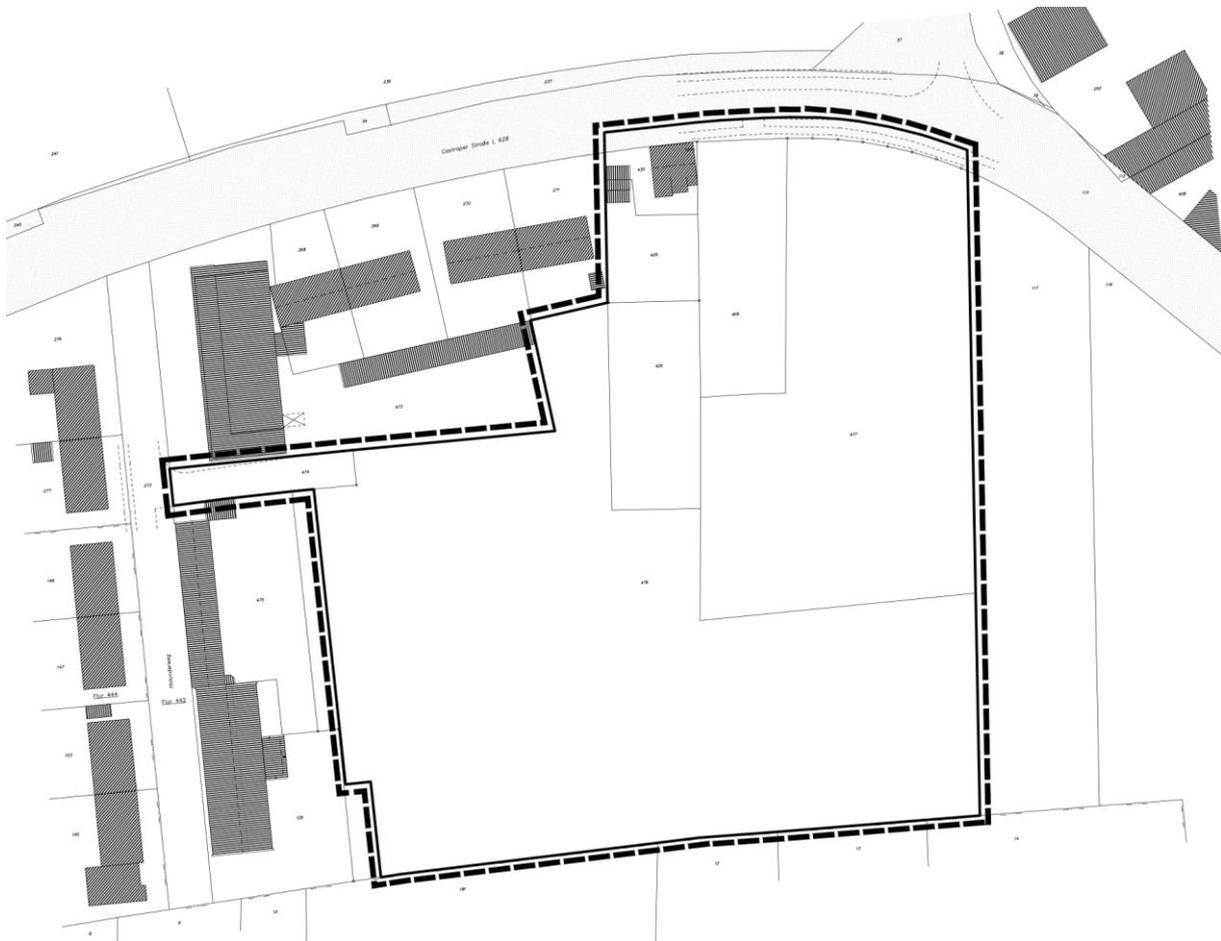
1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	1
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	1
1.2	Beschreibung des Gebietes .....	1
1.3	Verkehrliche Erschließung.....	2
1.4	Versorgungs-, Bildungs- und Betreuungsangebote .....	3
2.	Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen .....	3
2.1	Verhältnis zur Landesplanung .....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.3	Landschaftsplan .....	4
2.4	bestehendes Planungsrecht .....	4
2.5	Informelle Planung .....	5
3.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung.....	7
4.	Planverfahren.....	7
5.	Städtebauliches Konzept.....	8
6.	Planinhalte und Festsetzungen .....	9
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.3	Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	12
6.4	Erschließung .....	13
6.5	Versorgungsanlagen .....	15
6.6	Grünflächen.....	16
6.7	Pflanzfestsetzungen.....	16
6.8	Pflanzbindungen .....	17
6.9	Umweltbelange / Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung .....	17
6.10	Immissionsschutz.....	19
7.	Gestalterische Festsetzungen .....	21
8.	Hinweise .....	22
9.	Umweltbericht .....	23
10.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	23
11.	Kosten und Finanzierung .....	24
12.	Gutachten .....	24
13.	Flächenbilanz .....	25
14.	Textliche Festsetzungen .....	26
15.	Abkürzungsverzeichnis .....	32

# 1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hillen, ca. 3 km südöstlich des Stadtzentrums von Recklinghausen und umfasst in der Flur 442 die Flurstücke 420, 429, 430, 469, 476, 474 und 477. Diese Flurstücke 420, 469, 476 und 477 wurden inzwischen zu Flurstück 485, Flur 442, Gemarkung Recklinghausen vereinigt.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Nordwesten durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Castroper Straße. Dies sind das Bürohaus der ehemaligen Baufirma Kufus, Castroper Straße 312 im Eckbereich des Holunderweges und die Wohngebäude Castroper Straße 316, 318, 320 und 322. Im Nordosten begrenzt die Castroper Straße das Plangebiet. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen grenzen der Holunderweg und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen Holunderweg 3 und 9 (Hotel) an.



Der ca. 2,1 ha große Geltungsbereich ist in der Plankarte festgesetzt.

## 1.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet umfasst große Teile des Geländes der ehemaligen Baufirma Kufus. Im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes standen Werkstätten sowie Baugeräte- und Maschinenhallen auf. In den 1980er Jahren wurde zudem eine ca. 4.000 m<sup>2</sup> große Ten-  
Stand: Beschluss zur öffentlichen Auslegung

nishalle auf dem Areal errichtet. Drei weitere Gebäude waren mit der Tennishalle verbunden. Hierbei handelte es sich um Umkleidebereiche, eine Sauna und Badminton- bzw. Squashplätze. Der gesamte Komplex stand seit über 5 Jahren leer und wurde inzwischen abgeräumt. Im nördlichen Bereich befanden sich in Verlängerung der noch bestehenden Garagen für Pkw ebenfalls Garagen, die innerhalb des Plangebietes inzwischen zurückgebaut wurden.

Im nordöstlichen Planbereich lag ein ca. 7.000 m<sup>2</sup> großer, mit Gehölzen bestandener Bereich, der unmittelbar an die Castroper Straße angrenzt. Es handelte sich um eine großflächige Anschüttung von Bauschutt, die z.T. mit einer Stützwand gesichert war. Innerhalb dieses Bereiches wurden Reste einer Bodenplatte angetroffen.

Zur Realisierung des geplanten Wohnquartiers wurde die Beseitigung der aufstehenden Gebäude und auch der Gehölze notwendig. Darüber hinaus sind Anschüttungen zu beseitigen.

Das Plangebiet steigt von Westen nach Osten um ca. 5 m und von Norden nach Süden um ca. 3 m an.

Das in den 1960er Jahren errichtete siebengeschossige Bürohaus der Firma Kufus an der Ecke Castroper Straße / Holunderweg liegt unmittelbar angrenzend außerhalb des Plangebietes. Eine Einbeziehung dieses ebenfalls seit Jahren nicht mehr genutzten Gebäudes in das Plankonzept konnte bisher nicht erreicht werden. Neben diesem Bürohaus Castroper Straße 312 liegen östlich die Wohngebäude Castroper Straße 316, 318, 320 und 322, deren rückwärtigen Grundstücksbereiche unmittelbar an das Plangebiet stoßen. Diese zweigeschossigen Gebäude wirken durch die vorhandene Topografie und die in die Gebäude integrierten Garagen zum Plangebiet hin dreigeschossig. Das zweigeschossige Wohnhaus Castroper Straße 326 liegt innerhalb des Plangebietes. Am Holunderweg befindet sich ein zwei- und dreigeschossiges Hotelgebäude mit derzeit 118 Betten. Zum Plangebiet hin liegen die Grundstücksflächen des Hotels für Stellplätze, ein Gartenbereich und die Gästeterrasse.

Bei der westlich liegenden Bebauung an der Castroper Straße sowie am Holunderweg und weiter westlich am Haselnussweg handelt es sich um zweigeschossige Wohngebäude, überwiegend als Zeilenhausbebauung mit hohen, zumeist zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschossen. Nordwestlich, an der Castroper Straße, befindet sich ein Schotterparkplatz. Der Verlauf der Castroper Straße ist durch begleitende Alleebäume geprägt.

Im Süden, Osten und Norden entwickeln sich landwirtschaftliche Flächen. Auf dem südwestlich an das Plangebiet anschließende Flurstück befanden sich zwei Außen-Tennisplätze, die inzwischen abgeräumt wurden. Beidseitig der Tennisplätze hat sich je ein Gehölzstreifen entwickelt. In der weiteren Umgebung liegt westlich und nordwestlich ein Siedlungsbereich mit überwiegender Wohnbebauung. Richtung Norden, Osten und Süden wird der Stadtraum durch landwirtschaftliche Flächen, Freiräume und einzelne Hofanlagen bzw. Hausgruppen bestimmt.

### **1.3 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird derzeit verkehrstechnisch über den Holunderweg und untergeordnet über die Castroper Straße angebunden. In Richtung Südosten ist in wenigen Minuten Fahrzeit die Autobahn A2 und in Richtung Nordwesten die Stadtmitte Recklinghausen zu erreichen.

Zwischen dem Bürohaus und dem Hotelbetrieb am Holunderweg führt die bisherige Hauptzufahrt in das Plangebiet. Südlich des Hotels besteht eine weitere Zufahrt, die den dort liegenden Sportbetrieben diene. Zur Castroper Straße hin verläuft östlich des Wohngebäudes Nr. 326 eine weitgehend unbefestigte Zuwegung.

Über die Castroper Straße verkehren mehrere Buslinien der Vestische Straßenbahnen GmbH. Dies sind die Linien:

213 (30-minütig, ca. 6:00 bis 22:00 Uhr) zwischen Recklinghausen Hbf. über Quellberg, Suderwich, Langobardenstr. und zurück.

233 (30-minütig, ca. 5:00 bis 22:00Uhr) Recklinghausen Hbf. - Suderwich - Castrop-Rauxel Henrichenburg Mitte und zurück

NE1 (stündlich, ca. 1:00 bis 4:00 Uhr) RE Hbf. – Hochlarmark – RE-Süd – König Ludwig – Suderwich – Quellberg – RE Hbf. und zurück

Der Haltepunkt "Hoher Steinweg" der genannten Buslinien liegt an der Castroper Straße, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Somit ist das Plangebiet trotz seiner relativen Siedlungsrandlage gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

## **1.4 Versorgungs-, Bildungs- und Betreuungsangebote**

Der Ortsteil Hillen entwickelt sich entlang der Castroper Straße, in etwa 1 km Entfernung zum Plangebiet. Hier sind Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Arztpraxen, Apotheken und weitere Dienstleistungen vorhanden. Im Ortsteil Hillen liegen verschiedene Kindergärten und Grundschulen. Weiterführende Schulen umfassen Realschulen, Gesamtschulen und Gymnasien und sind in den benachbarten Stadtteilen vorhanden.

In ca. 3 km Entfernung liegt das Stadtzentrum von Recklinghausen mit einem umfangreichen Angebot an Versorgungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.

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

### **2.1 Verhältnis zur Landesplanung**

Im aktuell noch gültigen Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Em-scher-Lippe 2004, wird das Plangebiet, wie auch der westlich angrenzende Siedlungsbereich entlang der Castroper Straße, dem Haselnussweg und dem Holunderweg, als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

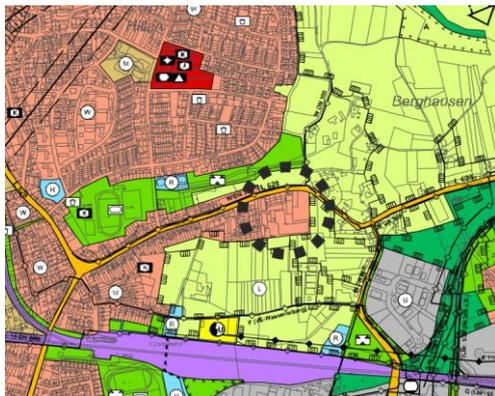
Die Darstellungsschwelle des Regionalplans liegt bei einer Flächengröße von 10 ha. Das Plangebiet des Bebauungsplans ist etwa 2,2 ha groß. Aufgrund der hier vorliegenden kleinteiligen Darstellung wird die Abweichung von den Darstellungen des Regionalplans für den Planbereich in Anspruch genommen. Es handelt sich bei der Planung um die Inanspruchnahme schon baulich genutzter Flächen.

Zurzeit wird der neue Regionalplan für die Metropole Ruhr durch den Regionalverband Ruhr (RVR) als zuständige Regionalplanungsbehörde aufgestellt. Am 04.04.2011 hat die Verbandsversammlung die Verwaltung beauftragt, für das Verbandsgebiet einen einheitlichen, flächendeckenden Regionalplan, den „Regionalplan Ruhr“ aufzustellen. Die Beteiligung der  
Stand: Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Öffentlichkeit sowie der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen fand in 2018 und 2019 statt. Nach den ausgelegten Unterlagen wird der Bebauungsplanbereich nun als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Damit entsprechen die Darstellung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 297 den in Aufstellung befindlichen landesplanerischen Vorgaben.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Recklinghausen vom 22.05.2015, letzter Änderungsstand 23.01.2018, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.



Da laut Bebauungsplan ein Wohngebiet geplant wird, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der Darstellungen des Landschaftsplanes und es werden keine Festsetzungen getroffen.

Südlich und östlich angrenzend stellt der Landschaftsplan Nr. 5 "Emscherniederungen" des Kreises Recklinghausen (Rechtskraft, 03.12.2008) das temporäre Landschaftsschutzgebiet L 10 dar. Ziel ist die Erhaltung der gegenwärtigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung entgegenstehender Festsetzungen eines Bebauungsplans. Im Ergebnis ergeben sich keine Konflikte des Vorhabens mit dem Landschaftsplan, sodass das Vorhaben mit dem Landschaftsplan übereinstimmt.

## 2.4 bestehendes Planungsrecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Fluchtlinienplans Nr. 511-Suderwichstraße und Castroper Straße - von 1905, der lediglich Straßenfluchtlinien entlang der Suderwichstraße und der Castroper Straße und im Bereich der südlichen Grenze des Flurstücks 476 (ehemals geplante Verlängerung der Suderwichstraße) als Begrenzung der Verkehrsflächen festsetzt und der als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB fortwirkt.

Das Vorhaben widerspricht derzeit den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 297 gelten dessen Festsetzungen und der Fluchtli-

nienplan Nr. 511 wird überlagert. Ein Aufhebungsverfahren des Fluchtlinienplans Nr. 511 ist derzeit nicht vorgesehen.

Der überwiegende Bereich des Plangebiets wurde schon baulich in Anspruch genommen. Dies umfasst die aufstehenden gewerblich bzw. zu sportlichen Zwecken genutzten Flächen und die befestigten Lager- und Freiflächen einschließlich der Garagen.

## **2.5 Informelle Planung**

### **Klimaanalyse und Klimaanpassungskonzept Stadt Recklinghausen**

Der Landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan befasst sich mit den klimatischen Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Klimaanalysen des RVR und dem Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Recklinghausen.

Gemäß der Klimatopkarte des Klimaanpassungskonzeptes befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich vom Freilandklimatop zum Siedlungsklimatop mit entsprechenden kleinräumigen Abstufungen in Form von Parkklimatopen und dörflichen Strukturen. Die westlich des Plangebietes gelegenen Hotelanlagen werden dem Innenstadtklimatop zugeordnet.

Die Zielvorgaben für die im Plangebiet überwiegend ausgewiesene Zone sind gemäß Klimaanpassungskonzept:

- Sicherung einer hinreichenden Be- und Entlüftung
- Temporäre Begrünung von Brachflächen
- Stellplatzanlagen, Randsituationen und Umfeld begrünen
- Begrünung von Fassaden und Dächern
- Bepflanzter Freiraum als Puffer zu angrenzenden Flächen
- Erhalt von vorhandenen begrüneten Straßenbanketten und Abstandsgrünflächen

Nach der Synthetischen Klimafunktionskarte (RVR 2021) ist im Untersuchungsraum Vorstadtklima im Übergang zum südöstlich und nördlich anschließenden Freilandklima ausgebildet.

Charakteristisch für den Untersuchungsraum ist eine Frischluft und Kaltluftzufuhr während gradientenschwacher Wetterlagen durch die Nähe zu regionalen und lokalen Ausgleichsräumen. Starke nächtliche Auskühlung verhindert heiße Nächte und der im Umfeld vorhandene hohe Anteil an Grünflächen wirkt einer zu starken Erwärmung entgegen, während die vorhandenen Gehölzbestände vor starker Abkühlung schützen. Der grundsätzlich günstigen klimatischen Situation steht im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes eine starke Aufheizungstendenz durch einen hohen Versiegelungsgrad und die teils mehrstöckige Bebauung (Tennishalle mit Nebengebäuden) gegenüber. Dementsprechend sind gem. Klimaanpassungskonzeptes die bebauten Flächen des Plangebietes überwiegend der klimatisch ungünstigen Zone 3 „Belastungsgebiet der Gewerbe- und Industrieflächen“ und teilweise der Zone 2 „Gebiete, die im Zukunftsszenario 2051-60 durch eine Ausweitung der Hitzebelastung betroffen sein werden“, zugeordnet (K.Plan 2017).

Die nördlich der Castoper Straße gelegene Tallage stellt ein Kaltluftsammlgebiet innerhalb der umgebenen Freilandklimazone dar. Eine geringe Wärme und Schwülebelastung sowie

gute horizontale Austauschverhältnisse führen zu einem hohen bioklimatischen Stellenwert als Erholungs- und Ausgleichsraum (RVR 2021).

Hinweise zu lufthygienischen Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan führt weiter aus:

Innerhalb des Projektgebietes befinden sich aktuell umfangreiche versiegelte Flächen und Gebäude, durch die die kleinklimatische Situation negativ beeinflusst wird. Entsprechend sind die bebauten Flächen des Plangebietes überwiegend der Zone 3 und teilweise der Zone 2 des Klimaanpassungskonzeptes zugeordnet.

Der Verlust klimaaktiver Flächen beschränkt sich daher auf die Überplanung des im östlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Waldes, dem gem. Waldfunktionskarte NRW eine Klimaschutzfunktion zugeschrieben wird.

Durch die Anlage von zahlreichen Garten- und Grünflächen ist mit einer klimatischen Aufwertung von derzeit größtenteils versiegelten Flächen zu rechnen. Insbesondere die vorgesehene Garagendachbegrünung, das Verbot von „Schottergärten“ und die vorgesehene Pflanzung von Straßenbäumen werden zu einer Verbesserung des gem. Klimaanpassungskonzeptes teils ungünstigen Lokalklimas beitragen. Darüber hinaus befinden sich in der näheren Umgebung der Baumaßnahmen unbeeinflusste Freilandklimatope, die einer nächtlichen Aufheizung entgegenwirken und eine Frischluftquelle darstellen.

Insbesondere die vorgesehene Flachdachbegrünung, Straßenbaumbepflanzung und Begrünung der öffentlichen Flächen sowie die Eingrünung der Plangebietes im Übergangsbereich von Freiraum und Siedlungszone entspricht den Zielvorgaben des Klimaanpassungskonzeptes. Der Rückbau der vorhandenen Bebauung (Tennishalle), die Entsiegelung von Flächen (Parkplatz) und die Schaffung von mit Gartenflächen umgebener Wohnbebauung wird unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen voraussichtlich zu einer Verbesserung der klimatischen Situation innerhalb des Plangebietes führen.

Es ist daher davon auszugehen, dass sich durch die Umgestaltung die kleinklimatische Situation im Bereich südlich der Castroper Straße nicht negativ verschlechtern wird und die Entfernung der sich klimatisch günstig auswirkenden Gehölzbestände durch die Anlage von Privatgärten und eingrünenden Gehölzpflanzungen kompensiert wird.

Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

### **Handlungskonzept Wohnen**

Das Handlungskonzept Wohnen (Fortschreibung 2017) schätzt den Wohnraumbedarf für den Zeitraum 2015 bis 2030 ein.

Demnach ergibt sich ein jährlicher Bedarf zur Schaffung von 126 Wohneinheiten p.a. im Sektor des Wohneigentums / Eigenheime. Für den Sektor der sozialen Wohnraumversorgung wird der Neubau von öffentlich geförderten Reihenhäusern und familiengerechten Wohnungen zur Erhöhung des Angebotes für Familien mit 6 Wohneinheiten p.a. angegebe-

Die Zielsetzung des Bebauungsplans zur Schaffung von Einfamilienhäusern, auch als förderfähige Gebäude kann somit zur Deckung der im Handlungskonzept Wohnen beschriebenen Bedarfe beitragen.

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

Seit mehreren Jahren liegen die ehemaligen Betriebsflächen der Baufirma Kufus und auch die Sportanlagen brach. Nun plant die bundesweit agierende Firma Bonava Deutschland GmbH in den von ihr erworbenen rückwärtigen Grundstücksteilen zweigeschossige Reihen-Doppelhäuser und Einzelhäuser als Ergänzung des vorhandenen Wohnsiedlungsbereichs an Haselnuss- und Holunderweg.

Die Einbeziehung des bestehenden Hochhausgrundstücks im Eckbereich Castroper Straße / Holunderweg in das Planungskonzept konnte nicht erreicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von Baurechten für Wohnen und damit
- Nutzung und Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur.
- Einbindung in die westliche, wohnbauliche Umgebung und
- Abschluss zur landwirtschaftlichen Umgebung.
- Festsetzung allgemeiner Wohngebiete.
- Schaffung einer inneren Erschließung.
- Sicherstellung der Hotelstellplätze.

Generelles Ziel des Bebauungsplans ist die Reaktivierung der heutigen Brachflächen im Sinne der Innenentwicklung und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wie ihn § 1a BauGB fordert.

Zur Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

### **4. Planverfahren**

Am 27.11.2017 hat der Rat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 - Castroper Straße/Holunderweg - im generellen Verfahren beschlossen.

Am 20.03.2018 fand eine Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger in der Gebrüder Grimm Schule, Nordseestraße 98 in 45665 Recklinghausen statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand zwischen 19.03.2018 und 20.04.2018 einschließlich statt. Die in diesem Rahmen eingegangenen Anregungen flossen in den Bebauungsplanentwurf ein, der im nächsten Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wird.

## 5. Städtebauliches Konzept

Nach dem städtebaulichen Konzept des Investors ist die Errichtung von 34 Reihenhäusern, 28 Doppelhaushälften und zwei Einzelhäuser geplant. Ein Teil der Häuser ist förderfähig und kann somit im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstehen. Durch die vorgesehene zweigeschossige Bebauung wird die Einbindung in die bauliche Umgebungsstruktur erreicht.



Im Plangebiet erfolgt eine Ringerschließung, von der darüber hinaus einzelne Erschließungsstiche abgehen. Diese sind so angelegt, dass überwiegend eine nach Süden bzw. Westen ausgerichtete Bebauung und Gartennutzung entsteht. Verkehrlich wird der Planbereich an die Castroper Straße angeschlossen. Ein Fuß- und Radweg stellt ergänzend die Verbindung zum Holunderweg her. Innerhalb des Straßenraums ist die Einrichtung von Be-

Stand: Beschluss zur öffentlichen Auslegung

sucherstellplätzen vorgesehen. Private Stellplätze sind in Form von Garagen und offenen Stellplätzen auf den Baugrundstücken und auf privaten Verkehrsflächen nachzuweisen. Durch die Planung entfallen bestehende Stellplätze des Hotels am Holunderweg. Diese werden im westlichen Planbereich neu angeordnet und werden dem Hotel zugeordnet.

Zur Schaffung eines Spiel- und Begegnungsraums ist die Errichtung einer Spielfläche vorgesehen. Zur städtebaulichen Formulierung des Siedlungsrandes wird entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen ein Pflanzstreifen zum Landschaftsraum hin definiert.

## **6. Planinhalte und Festsetzungen**

Die getroffenen Festsetzungen werden im Folgenden beschrieben und begründet.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden im Plangebiet allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zulässig sind alle nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Um Störungen zu vermeiden, werden jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen unterstützen nicht die Zielsetzung zur Schaffung des geplanten Wohngebiets. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind dazu geeignet, eine ungewünschte Verkehrsbelastung auszulösen. Auch wenn diese Nutzungen generell in allgemeinen Wohngebieten verträglich sind, wird in diesem Fall ein Ausschluss insbesondere aufgrund der Erschließungssituation vorgenommen. Für das geplante Quartier ist lediglich ein Verkehrsanschluss vorgesehen, der von der Castroper Straße ausgeht. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden somit ihren Zielverkehr in das Quartier hineinziehen, was nicht gewollt ist. Mit dem Ausschluss soll eine verträgliche Ausgestaltung der allgemeinen Wohngebiete unterstützt werden. Zudem ist vorgesehen, eine höhere Dichte der Wohnbebauung zu erreichen, die insbesondere auch den öffentlich geförderten Wohnungsbau ermöglichen sollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe nehmen hingegen große Flächen in Anspruch, die dann nicht dem Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in Gebieten außerhalb des Plangebietes zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes bleibt trotz der Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Im März 2015 wurde vom Rat das Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Recklinghausen beschlossen, welches die Versorgung mit adäquatem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten als Ziel formuliert. Ein enger Markt und Versorgungsengpässe zeigten sich bereits 2014 bei einigen Zielgruppen. Dazu zählen z. B. die Gruppe der Alleinerziehenden und Familien mit zwei und mehr Kindern. Um ein solches Angebot innerhalb des Planbereichs zu schaffen, plant der Investor die Errichtung von Hausgruppen (umgangssprachlich „Reihenhäusern“), die generell förderfähig sind.

Um die Umsetzung zu gewährleisten, wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Stadt festgelegt, dass ein Teil der Wohngebäude nach Wohnungsart, Größe, Ausstattung und städtebaulichen Anforderungen die Voraussetzungen, unter denen öffentliche Wohnungsbauförderungsmittel gewährt werden, erfüllen. Darüber hinaus setzt der Bebauungs-

plan in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 fest, dass dort allein Hausgruppen zulässig sind.

Durch den Bebauungsplan Nr. 297 in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von geförderten / förderfähigen Einfamilienhäusern geschaffen, die insbesondere auf Familien mit Kindern abzielen. Durch diese Bauform können zwar im Vergleich zu Mehrfamilienhäusern weniger Wohneinheiten auf der Fläche, dafür aber ein besonderes Angebot innerhalb des Segmentes des geförderten Wohnungsbaus geschaffen werden.

Hieraus 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.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximalen Grundflächenzahlen (GRZ) und der Festsetzung der Anzahl maximaler Vollgeschosse bestimmt. Die Lenkung der baulichen Höhen erfolgt über die Festsetzung maximaler Höhen baulicher Anlagen. Hierbei orientieren sich die Festsetzungen an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf und der umgebenden Baustruktur.

### **Grundflächenzahl**

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was der Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht. Darüber hinaus ist in allgemeinen Wohngebieten laut § 19 BauNVO eine Überschreitung, u.a. durch Nebenanlagen, bis 0,6 zulässig. Mit den Festsetzungen der GRZ werden diese Obergrenzen eingehalten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Überschreitungen können im Bebauungsplan festgesetzt werden, wenn die zuvor genannten Kriterien eingehalten oder die Überschreitungen keine negativen Auswirkungen haben und durch andere Maßnahmen ausgeglichen werden.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Überschreitung der GRZ zulässig, wenn es sich um Mittelhäuser (d.h. Gebäude von Hausgruppen ohne seitlichen Grenzabstand) handelt. Zulässig sind unterschiedliche Überschreitungen für die Hauptanlagen bis GRZ 0,55 in den WA 2, WA 3, WA 4, WA 8, WA 12, WA 13 und WA 19. Darüber hinaus darf die GRZ für Baugrundstücke von Mittelhäusern in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 13 durch die Grundflächen von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zur GRZ 0,65 und im WA 12 bis zur GRZ 0,7 überschritten werden.

Diese Festsetzung wird mit dem Ziel zur Errichtung von kompakten, förderfähigen Reihenhäusern begründet, wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt. Die Errichtung relativ schmaler Mittelhäuser macht eine entsprechende Baudichte notwendig. In der Gesamtbetrachtung des Plangebietes wird diese höhere Baudichte wieder ausgeglichen. So setzt der Bebauungsplan an den Randbereichen Pflanzflächen fest, was zu einer geringen baulichen Dichte bei den Endgrundstücken führt. Nach einer Berechnung der GRZ durch den Vermes-

sungsingenieur ergibt sich beispielsweise in der nördlichen Häuserreihe im WA 2 (s. o. städtebaulicher Entwurf, Häuser 1 bis 7) für die geplanten Grundstücke folgende Situation:

	GRZ1 (BauNVO 0,4) (Hauptanlagen ohne Neben- anlagen)	GRZ2 (BauNVO 0,6) (Hauptanlagen mit Neben- anlagen)
Grundstück, Haus 1 (westliches Endhaus)	0,3	0,45
Grundstücke Häuser 2-6 (Mittelhäuser)	0,51	0,64
Grundstück Haus 7 (östliches Endhaus)	0,17	0,34
Block 1 gesamt	0,37	0,51

Durch die Planung von Einfamilienhäusern steht jeder Wohnung eine Gartenfläche zur Verfügung, so dass aus Sicht der Stadt die festgesetzte Überschreitung der GRZ keine negativen Auswirkungen für die zukünftigen Bewohner hat. Nachteilige Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit nicht gesehen. Im Plangebiet sind zudem zwei öffentliche Grünflächen, davon eine Spiel- und Aufenthaltsfläche vorgesehen. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet unmittelbar an großflächigen Freibereichen, wie landwirtschaftliche Flächen, die z. B. durch die gute Belüftung und geringer Aufheizung zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen beitragen.

Ziel der Festsetzung ist dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, wie ihn § 1a BauGB fordert, da Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden wird. Somit korrespondieren die Festsetzungen mit dem Ziel des Bebauungsplans zur baulichen Innenentwicklung durch Nachverdichtung dieses Bereichs.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird die vorhandene Wohnbaustruktur in der Nachbarschaft aufgenommen. Hierbei wird das bestehende siebengeschossige Bürogebäude nicht als prägendes Vorbild zugrunde gelegt. Die bestehenden Wohngebäude in der Umgebung sind überwiegend zwei- bis dreigeschossig und weisen überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Dachgeschosse auf. Das Hauptgebäude des benachbarten Hotels ist derzeit dreigeschossig, das Nebengebäude zweigeschossig ausgebaut. Ziel ist die städtebauliche Einbindung der Planung in die wohnbauliche Umgebungsstruktur.

Darüber hinaus grenzt das Plangebiet unmittelbare an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung soll der Übergang zwischen dem Siedlungs- und dem Freibereich moderat gestaltet werden. Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 297 stellt eine Weiterentwicklung des gesamten Entwicklungsbereichs der ehemaligen Betriebsflächen der Baufirma Kufus dar.

### **Höhe Gelände und Höhe baulicher Anlagen**

Es handelt sich um ein topographisch abschüssiges Gelände. Von Osten nach Westen und von Süden nach Norden fällt das Gelände jeweils um ca. 4 m ab. Um die technische Erschließung sicherzustellen (Abfluss des Schmutz- und Niederschlagswassers) wird das Gelände in seinem Höhenverlauf verändert. Deutliche Höhenversprünge sollen vermieden werden. Daher wird im Bebauungsplan die geplante Geländehöhe als maximale Höhe der Geländeoberkante (maximale GOK in m ü. NHN) festgesetzt. Ein Spielraum von +/- 0,5 m soll die Flexibilität für die weitere Bauplanungs- und Bauphase ermöglichen. Ziel ist die Sicherstellung der technischen Erschließung des Plangebietes.

Auf den festgelegten Geländehöhen und dem städtebaulichen Konzept des Investors abgestimmt, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen (maximale GH in m ü. NHN). Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung um 1,50 m überschritten werden. Ziel der Festsetzungen ist die Schaffung eines homogenen Stadtquartiers.

### **6.3 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise Baugrenzen, Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Hierbei wird der städtebauliche Entwurf zugrunde gelegt.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete soll eine bauliche Struktur entstehen, die eine überwiegende Süd- bzw. Westausrichtung von Gebäuden und Gärten ermöglicht. Daher sind die überbaubaren Flächen jeweils südlich der Stichstraßen angeordnet, so dass im nordöstlichen Planbereich eine kammartige Struktur und im Süden eine längere Gebäudereihe mit Reihen- und Doppelhäusern entsteht. Lediglich an den beidseitig erschlossenen, südlichsten Stichwegen wird aufgrund der geringen Grundstückstiefen eine Nordost- bzw. Ostausrichtung der Gärten und Gebäude entstehen. Vor den geplanten Reihenhausezeilen im Nordosten und im Westen wird ein Abstand von 5 m zu den Straßen vorgesehen, da hier die Unterbringung von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung vor den Gebäuden geplant ist.

Die überbaubaren Flächen sind jeweils als durchgehende Streifen konzipiert, in denen die Anordnung von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Hausgruppen festgesetzt ist. Die Grundkonzeption des städtebaulichen Entwurfs wird dadurch umgesetzt und gleichzeitig ein gewisser individueller Spielraum bei der Grundrissgestaltung belassen. Hierdurch soll auch die Vermarktbarkeit der Grundstücke verbessert und eine zeitnahe Realisierung der Planung unterstützt werden.

Die Bautiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird aus dem städtebaulichen Entwurf des Investors abgeleitet und beträgt überwiegend 11 m bzw. 12 m. Das bestehende Gebäude im Nordwesten (WA 1) ist im Bestand größer und erhält eine festgesetzte Bautiefe von 14 m, um weiterhin einen Entwicklungsspielraum sicherzustellen.

#### **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Durch entsprechenden Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen wird die Errichtung von Terrassen einschließlich Überdachungen und Wintergärten ermöglicht. Dabei ist der Bereich für Terrassen in der Plankarte eindeutig festgesetzt. Ziel ist die Schaffung attraktiver Wohn-Außenbereiche zu ermöglichen.

Durch Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen sowie zu Nebenanlagen wird deren Zulässigkeit auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Zur besseren räumlichen Zuordnung von Festsetzungen sind zudem im Bebauungsplan Bereiche als Vorgärten festgesetzt.

Demnach sind nicht-überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für sie festgesetzten Flächen zulässig. Zusätzlich sind nicht-überdachte Stellplätze in den Garagenzufahrten zu den Garagen, auch in Vorgärten, zulässig. Im Vorgarten der Reihenhäuser sind nur folgende Nebenanla-

Stand: Beschluss zur öffentlichen Auslegung

gen zulässig: Einfriedungen, Abstellplätze für Müllbehälter, Stellplätze für Fahrräder und Tretrroller mit ihren Einhausungen, Zuwegungen und Zufahrten sowie unterirdische Anlagen zur Ver- und Entsorgung. Diese Festsetzungen sind aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet und sollen eine einheitliche Gestaltung und Nutzungszuordnung des Wohnquartiers gewährleisten. Sie stehen auch im Zusammenhang mit den gestalterischen Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW (s.u.). Ziel ist es, trotz einer z. T. verdichteten Reihenhausbebauung dem geplanten Wohnquartier ein geordnetes und hochwertiges Erscheinungsbild zu geben und beispielsweise eine ungeordnete Überformung der privaten Flächen durch Garagen und Stellplätze zu verhindern.

Auf den nicht überbaubaren Flächen im Osten und Süden sind randlich an der Plangebietsgrenze Flächen mit Pflanzbindungen festgesetzt. Zum Schutz und Erhalt der Bepflanzungen sind Nebenanlagen, mit Ausnahme von Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützelementen, unterirdische Leitungen sowie Einfriedungen, nicht zulässig. Ziel ist die Schaffung einer „grünen“ Abgrenzung zum angrenzenden freien Landschaftsraum. Weitere Ausführungen werden im Kapitel „Pflanzbindungen“ gemacht (s. u.).

### **Abweichende Bauweise**

Unmittelbar angrenzend zum allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist die Energiezentrale für das Wohnquartier geplant (s. u. Kapitel Versorgungsanlagen). Im städtebaulichen Entwurf ist die Situation mit dem bezeichneten „BHKW“ unmittelbar neben Haus 15 dargestellt. Das Gebäude der Energiezentrale wird voraussichtlich eine Höhe von ca. 3,5 m haben und soll unmittelbar an das Wohnhaus 15 angebaut werden. Durch diesen Anbau, kommt für die Wohnbebauung eine Festsetzung als Hausgruppe gemäß der offenen Bauweise nicht zum Tragen. Es fehlt bei dem Haus 15 als „Endhaus“ dieser Hausgruppe an der notwendigen offenen Bauweise, das heißt am seitlichen Grenzabstand. Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für das WA 4 eine abweichende Bauweise fest. Demnach können Gebäude mit und ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Wie im städtebaulichen Konzept dargestellt, soll hier eine Hausgruppe entstehen, deren Häuser auch untereinander grenzständig errichtet werden können ("Endhaus an Endhaus"). Darüber hinaus soll das westliche „Endhaus“ auch grenzständig an das Gebäude der Energiezentrale (im städtebaulichen Konzept als „BHKW“ beschriftet) errichtet werden.

Ziel dieser Festsetzung ist, das Gebäude der Energiezentrale (s. o. „BHKW“) direkt an die angrenzende Bebauung anschließen zu können, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und gleichzeitig sicherzustellen, dass städtebaulich und architektonisch eine Hausgruppe wahrnehmbar bleibt und sich so dieses Baugebiet harmonisch in das Plangebiet mit seiner in den meisten Teilen offenen Bauweise einfügt. Zudem entspricht diese Planung dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da auf die sonst notwendigen Abstandsflächen zwischen dem Gebäude der Energiezentrale und dem Wohnhaus verzichtet werden kann.

## **6.4 Erschließung**

### **Individualverkehr**

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch an die Castroper Straße angeschlossen. Aus Sicherheitsgründen sind für den ausfahrenden Verkehr Sichtbereiche an der Castroper Straße zu beachten, was wiederum zur Beseitigung von 4 vorhandenen Straßenbäumen führt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine innere Ringstraße (als öffentliche Verkehrsfläche mit Stand: Beschluss zur öffentlichen Auslegung

der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt), von der einzelne Erschließungstiche ausgehen (als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Wohnweg" festgesetzt). Innerhalb des Straßenraums des Ringes mit einem Querschnitt von mindestens 6,0 m sind ausreichende Besucherstellplätze und Standorte für 7 Straßenbäume angeordnet. Die Stichstraßen (Wohnwege) dienen der unmittelbaren Erschließung der Baugrundstücke und weisen mit 5,5 m einen Querschnitt auf, der das Ein- und Ausparken von den Grundstücken ermöglicht.

Der Bebauungsplan umfasst ebenso einen Teil der Verkehrsfläche der Castroper Straße, genauer den südlichen Fußgängerweg entlang der Straße. Diese Fläche ist ebenso als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Castroper Straße, die Ringstraße und die Stichstraßen sind als Verkehrsflächen ohne innere Aufteilung festgesetzt, womit der Bebauungsplan planungsrechtlich einen Rahmen eröffnet, der durch die konkrete Ausbauplanung detailliert wird. Diese sind im städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Stadt zu regeln.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Über die Castroper Straße verkehren mehrere Buslinien der Vestische Straßenbahnen GmbH, deren Haltepunkt "Hoher Steinweg" liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Somit ist das Plangebiet trotz seiner relativen Siedlungsrandlage gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Im Plangebiet ist keine, den öffentlichen Personennahverkehr betreffende Festsetzung notwendig oder vorgesehen.

### **Ruhender Verkehr**

Durch die Planung entfallen bestehende Stellplätze des Hotels am Holunderweg. Diese werden im westlichen Planbereich unmittelbar angrenzend an die allgemeinen Wohngebiete WA 11, WA 12 und WA 13 neu angeordnet. Gesichert werden die Parkplatzflächen über die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Garagen / Carports. Aus schalltechnischen Gründen dürfen diese Parkplätze allein als Garagen oder weitgehend geschlossene Carports errichtet werden (s. u. Kapitel Immissionsschutz). So wird der Schutz der geplanten Wohngrundstücke östlich des Hotelgrundstücks sichergestellt.

Zielsetzung ist ebenso die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit privaten Stellplätzen, wobei pro Wohneinheit zwei private Stellplätze zugeordnet sind.

Private Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten in Form von Garagen, Carports und nicht-überdachte Stellplätzen nachzuweisen. Darüber hinaus werden fünf private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Stellplätze (St) festgesetzt, die bestimmten allgemeinen Wohngebieten zugeordnet sind.

In den allgemeinen Wohngebieten sind nicht-überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für sie festgesetzten Flächen zulässig. Zudem sind nicht-überdachte Stellplätze in den Zufahrten zu den Garagen und im Vorgarten der Reihenhäuser zulässig. In den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen können Garagen, überdachte sowie nicht-überdachte Stellplätze realisiert werden. In den mit "St" festgesetzten Flächen sind nur nicht-überdachte Stellplätze zulässig.

## **Fuß- und Radverkehr**

Im Westen erfolgt ein Anschluss für Fußgänger und Radfahrer an den Holunderweg. Der Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß-, Radweg und Grundstückszufahrt (FRZ) bzw. Fuß- und Radweg (FR) festgesetzt. Der Weg dient insgesamt der besseren Verknüpfung des geplanten Baugebietes mit seiner Umgebung.

Eine verkehrliche Verbindung für den motorisierten Verkehr ist hier nicht vorgesehen. Lediglich über den westlichen Wegeabschnitt (Flurstück 474) ist weiterhin die Befahrbarkeit für die Anlieger sicherzustellen. Bisher liegt hier die Zufahrt für das nördlich angrenzende Büro- und das südlich angrenzende Hotelgrundstück. Daher setzt der Bebauungsplan für das Flurstück 474 neben der Ausweisung als Fuß- und Radweg fest, dass es als Grundstückszufahrt genutzt werden kann (FRZ).

Ziel ist die Schaffung einer attraktiven Durchwegung und Anbindung des Plangebietes.

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

### Versorgung

Das Plangebiet kann an die bestehenden und innerhalb der Castroper Straße geführten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen angeschlossen werden. Notwendige Leitungen werden im geplanten Straßenraum (festgesetzte Verkehrsflächen) verlegt, so dass keine Regelungen zu Leitungstrassen etc. im Bebauungsplan getroffen werden müssen.

Weitergehend setzt der Bebauungsplan zwei Flächen für die Versorgung fest. Ausführungen hierzu werden unten gemacht (s. Kapitel Versorgungsanlagen).

### Entwässerung

Zur Schmutzwasserentwässerung ist der Anschluss des Plangebietes an die bestehende Kanalisation in der Castroper Straße vorgesehen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht möglich. Das Bodengutachten führt hierzu aus: "Die Voraussetzungen für eine kontrollierte Versickerung im Baufeld sind demnach nicht gegeben." (M&P Ingenieurgesellschaft, BV: Neubau Reihen- oder Doppelhäuser, Recklinghausen, Castroper Straße/Holunderweg, Geotechnischer Bericht, Punkt 6.5, Hagen, 04.04.2017) Vielmehr ist die Ableitung des Niederschlagswassers in den nördlich des Plangebiets liegenden Paschgraben vorgesehen. Über ein Erdbecken, unmittelbar südlich des Paschgrabens wird die gedrosselte Einleitung sichergestellt.

Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Führung der Entwässerungskanäle im geplanten Straßenraum (festgesetzte Verkehrsflächen).

## **6.5 Versorgungsanlagen**

Der Bebauungsplan setzt zur Versorgung des Plangebietes zwei Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB fest.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist die Errichtung einer Trafostation vorgesehen. Diese ist auf die Versorgung der geplanten Wohngebäude und auch auf die Anforderungen an die zukünftige Elektromobilität

ausgelegt. Diese Fläche ist auf Wunsch des Versorgungsträgers im nördlichen Eingangsbe-  
reich in das Plangebiet festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes ist die Wärmeenergieversorgung des neuen Quartiers mit Hilfe  
einer Energiezentrale vorgesehen. Daher setzt der Bebauungsplan im zentralen Bereich eine  
Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Energiezentrale (E) fest. Es sind  
Anlagen und Gebäude mit Anlagen zur Energiegewinnung zulässig. Vorgesehen ist die Er-  
richtung einer zentralen Pelletheizung, eines Blockheizkraftwerks (Beispiel im städtebauli-  
chen Entwurf als „BHKW“ benannt, s. o.) oder einer ähnlichen Anlage zur Energiegewin-  
nung. Die Größe einer solchen Anlage ist in etwa mit einer Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> einzuplan-  
nen, wobei in der Regel eine bauliche Höhe von ca. 3,5 m erreicht wird und eine Schorn-  
steinanlage errichtet werden muss. Es handelt sich um nicht störende Anlagen, die daher gut  
in die allgemeinen Wohngebiete integriert werden können. Da die Wahl und Ausführung der  
Anlage noch nicht feststehen, ist der Immissionsschutz im Baugenehmigungsverfahren  
nachzuweisen.

Darüber hinaus sind auf beiden Versorgungsflächen weitere Versorgungsanlagen, wie Anla-  
gen der Fernmeldetechnik zulässig.

## **6.6 Grünflächen**

Im Norden des Plangebiets wird entlang der Castroper Straße eine öffentliche Grünfläche  
festgesetzt (ö 1). Innerhalb dieser Fläche sind Bäume zu pflanzen, die den Verlust der be-  
stehenden Straßenbäume an der Castroper Straße - zumindest zum Teil - wieder ausglei-  
chen. Die derzeit aufstehenden Straßenbäume müssen aufgrund der erforderlichen Sicht-  
achse im Zufahrtsbereich beseitigt werden. Durch die Grünfläche ist es möglich, straßenbe-  
gleitende Bäume zu pflanzen, die zwar etwas von der Castroper Straße zurück gerückt sind,  
dennoch den Alleecharakter der Straße wiederherstellen können. Entsprechend sind nach  
den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplans die Art und Qualität der 4 Bäume  
festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist somit, den Alleecharakter im Planbereich wiederherzu-  
stellen.

Im zentralen Bereich liegt eine weitere Grünfläche (ö 2). Diese Grünfläche dient den Anwoh-  
nern des neuen Quartiers und der benachbarten Wohnbebauung als Treffpunkt und Spielflä-  
che für die Kinder. Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbe-  
stimmung Spielplatz fest. Ziel ist die Schaffung einer attraktiven Ausstattung des Quartiers.

## **6.7 Pflanzfestsetzungen**

Ziel der Pflanzfestsetzungen ist die Gewährleistung einer attraktiven grüngestalterischen  
Ausstattung des Plangebietes.

Die nicht überbauten bzw. versiegelten Grundstücksbereiche in den allgemeinen Wohnge-  
bieten (WA) sind gärtnerisch zu gestalten.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen sind jeweils eine  
bestimmte Zahl Bäume bestimmter Art und Größe zu pflanzen.

Garagen mit Flachdach sind zu begrünen. Dies soll zu einem geringen Beitrag bei der Verbesserung des Mikroklimas und generell zu einer positiven „grünen“ Gestaltung beitragen.

Diese Festsetzungen wurden aufgrund der Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages getroffen und dienen zum Teil dem ökologischen Ausgleich des durch den Planungseingriff verursachten Defizits.

## **6.8 Pflanzbindungen**

Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze wird zur städtebaulichen Formulierung des Siedlungsrandes ein Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser schafft eine grüne Trennung zum angrenzenden Landschaftsraum mit den landwirtschaftlichen Flächen. Die Maßnahme dient gleichzeitig dem ökologischen Ausgleich des durch den Planungseingriff verursachten Defizits. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag weist dieser Fläche einen Biotopwert von 4.344 Punkten zu, der bei der Planumsetzung erreicht werden muss. Daher setzt der Bebauungsplan Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB fest. Arten der Bäume und Sträucher sind in der Festsetzung enthalten.

Bei der Fläche handelt sich um Bereiche auf den privaten Baugrundstücken, die durch die Festsetzung der Pflanzbindung überlagert werden. Um die Überformung dieser Flächen durch Nebenanlagen einzugrenzen, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass mit Ausnahme von Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützelementen, unterirdische Leitungen sowie Einfriedungen die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig ist.

Ziele der Festsetzungen sind somit die Schaffung einer „grünen“ Abgrenzung des Siedlungsraums zum angrenzenden Freiraum und der ökologische Ausgleich des Planeingriffs.

## **6.9 Umweltbelange / Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der als Teil B der Begründung als separates Dokument angehängt ist.

### **Artenschutz**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erarbeitet (L+S Landschaft+Siedlung AG, Recklinghausen: Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) Gebäudeabriss am Holunderweg in Recklinghausen, 2021). Diese kommt in ihrer Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

„Unter Berücksichtigung der im Vorhabenbereich mit Umfeld potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und wildlebender europäischer Vogelarten sowie der Art des Vorhabens und der Größe des Eingriffsbereichs ist, entsprechend der Erläuterungen in Kapitel 6, die Datenlage für eine Bewertung ausreichend.“

Bei Einhaltung der in Kapitel 6.3 genannten Maßnahmen können relevante Beeinträchtigungen aller artenschutzrechtlich relevanten Arten und das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bereits ohne Detailprüfung ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund besteht kein weiterer Bedarf einer vertiefenden Artenschutzprüfung.“

Die benannten Maßnahmen betreffen die konkreten Baumaßnahmen und sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht. Im Umweltbericht sind die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung einschließlich der Maßnahmen behandelt.

### **Wald**

Innerhalb des Plangebietes liegt eine ca. 0,6 ha große Fläche, die als Wald im Sinne des Gesetzes beurteilt wurde. Für die Überplanung werden Ersatzaufforstungen auf externen Flächen von 1,2 ha erforderlich. Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine 518 m<sup>2</sup> große Fläche, die ebenfalls als Wald im Sinne des Gesetzes eingestuft wurde. Zur Wahrung eines ausreichenden Sicherheitsabstandes zu den geplanten Wohngebäuden ist die Umwandlung auch dieser Waldfläche erforderlich, da sonst auf wesentliche Teile der geplanten Bebauung verzichtet werden muss. Somit ist zur Realisierung der Planung eine Waldumwandlung notwendig.

Die entsprechenden Anträge wurde vom Regionalforstamt Ruhrgebiet in 2021 genehmigt. Als Ausgleichsmaßnahme ist der Umwandlung einer Ackerfläche zu Wald auf dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 196, Flurstück 579 den Eingriffen zugeordnet. Insgesamt ist auf der rund 1,3 ha großen Fläche eine Laubwaldentwicklung durch Erstaufforstung vorgesehen. Die Maßnahmenfläche auf dem Stadtgebiet von Marl ist geeignet, die planbedingten Waldverluste im gebotenen Flächenverhältnis von 1:2 auszugleichen.

Vor dem Hintergrund, dass eine geeignete Aufforstungsmaßnahme durchgeführt werden kann, wird der baulichen Entwicklung des schon zuvor baulich genutzten Grundstücks im Plangebiet im Sinne der Innenentwicklung der Vorrang gegeben. Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende Festsetzung gemäß § 1a BauGB zur Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahme. Ein Lageplan der Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan dargestellt.

### **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet (L+S Landschaft+Siedlung AG, Recklinghausen: Landschaftspflegerischer Begleitplan, 2021), der u. a. Aussagen zu Bedeutung und Auswirkung der Planung für Biotop- und Artenschutz, Boden, Wasser, Orts-/ Landschaftsbild/ Erholung und Klima/ Luft enthält. Darüber hinaus wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Demnach werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, um das durch das Vorhaben entstandene Defizit auf externen Flächen auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt durch den Erwerb von 2.661 WP (nach der Methode Recklinghausen) aus dem "Ökokonto Lippeaue, Kreis Recklinghausen", anerkannt nach Ökokonto VO NRW gemäß § 32 LNatSchG der Landschaftsagentur Plus (s. Umweltbericht Punkt 5.4. Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie Waldersatzaufforstungen). Der Eingriff in den Naturhaushalt kann somit vollständig ausgeglichen werden.

### **Baumersatzpflanzungen für Alleebäume an der Castroper Straße**

An der Castroper Straße sind im Bereich der Einmündung der Planstraße bzw. den notwendigen Sichtdreiecken 4 Straßenbäume bzw. straßennahe Bäume betroffen. Bei den Bäumen entlang der Castroper Straße handelt sich um eine geschützte Allee. Für den Verlust der vier Alleebäume sind entsprechende Alleebäume im Verhältnis 1:3 neu zu pflanzen bzw. zu ergänzen. Da es sich bei der Allee um eine unterbrochene Allee mit zum Teil größeren baumfreien Abschnitten handelt, kann die notwendige Ersatzpflanzung von 12 Alleebäumen an der Castroper Straße und innerhalb der durch die Erschließungsplanung beeinträchtigten

Stand: Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Allee erfolgen. Die Pflanzstandorte entsprechen den im Befreiungsantrag vorgeschlagenen Standorten und befinden sich beidseitig der Einmündung Nordseestraße / Castroper Straße.

## 6.10 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt (IST Ingenieurbüro Stöcker Akustik Bauphysik Umweltschutz, Haltern am See: Bericht Nr. B11410, Schallimmissionsprognose für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Castroper Straße/Holunderweg“ in Recklinghausen, 2021).

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen für die Wohnbaugrundstücke Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Grundlage hierfür ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109. Weiterhin sind die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet im öffentlichen Straßennetz zu beurteilen. Westlich des Plangebietes liegt eine Stellplatzanlage eines Hotelbetriebes und eines Bürohauses. Dieser Gewerbelärm ist auf Grundlage der TA Lärm zu beurteilen. (...)

Die Castroper Straße und die Hamm-Osterfelder-Bahn stellen die relevanten Verkehrslärmquellen dar, die das Plangebiet beeinflussen. (...)

Wie die Schallimmissionspläne (Karte 7 und 8 im Anhang des Gutachtens) zeigen, werden auf den überbaubaren Flächen der geplanten Wohnhäuser am Tage Beurteilungspegel zwischen 54 dB(A) (Südrand des Plangebietes) und 65 dB(A) (Nordrand an der Castroper Straße), gerundet, bei freier Schallausbreitung erreicht. In der Nacht werden im Bereich der Wohnhäuser Beurteilungspegel zwischen 52 dB(A) (Südrand des Plangebietes) und 58 dB(A) (Nordrand an der Castroper Straße), gerundet ebenfalls bei freier Schallausbreitung, erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden sowohl am Tag als auch in der Nacht an den straßennahen Plangebietsflächen um bis zu 10 dB am Tag und bis zu 13 dB in der Nacht überschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind als Planungsziel für die Bauleitplanung gedacht, dass im Idealfall erreicht werden soll. (...) Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung wird bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht angesetzt.

In den Außenwohnbereichsflächen (Terrassen) (Karte 3 im Anhang des Gutachtens) werden an den Wohnhäusern Beurteilungspegel zwischen 45 und 58 dB(A), gerundet, erreicht. Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 von 55 dB(A) tags in Höhe von 1-3 dB in den Terrassenbereichen ergeben sich ausschließlich an dem östlichen Reihenhäuser am Nordrand des Plangebietes. Damit liegen die zu erwartenden Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen noch in einem Toleranzbereich von 3 dB, der schon nach Einführung der DIN 18005 diskutiert wurde. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A), der in der Bauleitplanung zwar nicht die relevante Beurteilungsrichtlinie ist, aber dennoch einen Rahmen für die erhebliche Belästigung durch Verkehrslärm vorgibt, wird in den Terrassenbereichen eingehalten.“ Deshalb schlägt das Gutachten die Festsetzung von passivem Schallschutz vor.

„Die maßgeblichen Außenlärmpegel (Lärmpegelbereiche) ergeben sich aus den um 3 dB(A) erhöhten und zum Schutz des Nachtschlafes mit einem Zuschlag von 10 dB versehenen Nacht-Beurteilungspegeln.

Seit dem 01.03.2021 gilt die geänderte 16. BImSchV mit der neuen Berechnungsvorschrift für Straßenlärm RLS 19. In der DIN 4109 wird bei der Berechnung von Verkehrslärm auf die 16. BImSchV verwiesen. Damit gilt ab dem 01.03.2021 für die Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 die neue Berechnungsvorschrift RLS 19. In dem hier vorliegenden Fall liegen die Geräuschemissionen der Castroper Straße mit der Berechnung nach RLS 19 ca. 1-2 dB höher als die Emissionen mit der Berechnung nach RLS 90.

Die überbaubaren Flächen der Wohnhäuser liegen mit den Berechnungen nach RLS 19 im Lärmpegelbereich III bis VI der DIN 4109. Für Wohngebäude sind erforderliche resultierende Schalldämm-Maße von 35 dB bis 50 dB für die Gesamtfassade notwendig.“

Die im Gutachten vorgeschlagenen Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm werden im Bebauungsplan durch Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Plankarte und durch Aufnahme der textlichen Festsetzungen übernommen.

"Durch die zukünftigen Zusatzverkehre aus dem Plangebiet erhöhen sich die Geräuschemissionen an den straßenseitigen Fassaden der Wohngebäude an der Castroper Straße um weniger als 0,1 dB. Damit ist die Verkehrszunahme durch das Plangebiet akustisch nicht relevant. Durch das Plangebiet wird die Verkehrslärmsituation an der Castroper Straße nicht verschlechtert.

Durch den Neubau der Erschließungsstraßen wird an dem Bestandgebäude an der Einfahrt in das Plangebiet ein Beurteilungspegel tags von 49 dB(A) und von 40 dB(A) nachts durch die Erschließungsstraße verursacht. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts wird damit deutlich unterschritten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der 16. BImSchV erforderlich.

Durch den westlich an das Plangebiet angrenzenden Hotelparkplatz kommt es durch mögliche Nachnutzungen ohne baulichen Schallschutzmaßnahmen oder organisatorische Maßnahmen zu einem Konflikt mit dem Plangebiet.“

Als Schallschutzmaßnahmen schlägt das Gutachten folgende Schallschutzmaßnahmen vor:

- „Bau eines Carports mit geschlossener Rückwand und geschlossenen Seitenwänden sowie dicht anschließendem Dach mit einer Höhe von ca. 2,5 m über den Stellplätzen. Das Luftschalldämm-Maß der Wand- und Dachmaterialien muss mindestens 25 dB betragen. Als Materialien kommen dabei Holz (ca. 5 cm dick), Stein oder Beton oder Metall-Sandwich-Elemente oder auch Gabionen mit einem akustisch dichten Innenkern (Sand, Erde, Beton) in Frage.
- An der westlichen Giebelseite des südlichen Baufeldes im Baugebiet WA 12 sind offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen ab einer Höhe von 6 m über Grund unzulässig.“

Die vorgeschlagenen Regelungen zum Schutz vor Gewerbelärm werden im Bebauungsplan durch Festsetzung der Carportanlage als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Ga/Ca und durch Darstellung des Lärmschutzbereichs A in der Plankarte sowie durch Aufnahme der textlichen Festsetzungen übernommen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Wohngebäude innerhalb der festgesetzten Wohngebiete WA 11, WA 12 und WA 13 nicht vor Errichtung der festgesetzten Carportanlage genutzt werden dürfen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Somit sind der Ausfall oder die zeitliche Verzögerung der Schallschutzmaßnahme ausgeschlossen.

In dem Plangebiet ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Energiezentrale festgesetzt. Eine Festsetzung einer bestimmten Bauart der Anlage soll nicht getroffen werden, um auch zukünftig Änderungen zuzulassen. Beispielsweise kann eine neue Anlage errichtet werden, die nach dem dann geltenden Stand der Technik effektiver oder verbrauchsärmer arbeitet. Die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit muss daher im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan nimmt nach den Empfehlungen des Gutachtens einen Hinweis zum Nachweis im Baugenehmigungsverfahren auf (s. Hinweise, Immissionsschutz). Demnach soll die Anlage der Energiezentrale die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB unterschreiten und keine störenden Geräusche emittieren. Übertragung von Erschütterungen und tieffrequenten Geräusche auf Nachbargebäude ist zu vermeiden.

#### Beurteilung der auftretenden Lärmarten:

##### *Verkehrslärm*

Der Bebauungsplan übernimmt die Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens. Die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete ist trotz Überschreitung der Orientierungswerte möglich, da die Nachtruhe im gesamten Plangebiet innerhalb der Gebäude durch passive Maßnahmen an den Wohngebäuden sichergestellt werden kann. Tagsüber kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte im nördlichen Bereich der Vorgärten. Diese werden in der Regel nicht für den dauerhaften Aufenthalt genutzt, gleichzeitig sind ruhige Freibereiche in den Hausgärten vorhanden.

##### *Gewerbelärm und technische Einrichtungen*

Durch die schalltechnischen Anforderungen an die Hotel-Carports im Westen wird einerseits die Wohnruhe in den geplanten Wohngebieten sichergestellt, andererseits stehen dem Hotelbetrieb ausreichend und attraktive Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Konflikte werden vermieden und es entsteht ein verträgliches Nebeneinander von gewerblicher und Wohnnutzung.

Auf die Anforderungen bei der Planung und Umsetzung der Station zur Energieversorgung wird im Bebauungsplan hingewiesen

## **7. Gestalterische Festsetzungen**

Neben den bodenrechtlichen Festsetzungen auf Basis des § 9 Abs. 1 BauGB enthält der Plan auch gestalterische Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW. Der Bebauungsplan trifft verschiedene Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen, zur Gebäudegestaltung, zu Material und Formgebung, zu Doppelhäusern und Hausgruppen, zu Dachaufbauten und -einschnitten, zu Garagen und zur Gestaltung der Grundstücke.

Für die Einfriedungen sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Das Anpflanzen von Hecken in Verbindung mit einem reduzierten Einsatz von Zäunen kann hierbei einen Beitrag zur attraktiven Gestaltung von Wohnquartieren und zur Auflockerung

der Grundstücksbereiche leisten und gleichzeitig dem Bedürfnis nach Sicherheit und Privatheit der Anwohner Rechnung tragen.

Aus dem städtebaulichen Entwurf und dem Umsetzungskonzept hat sich eine stimmige Gestaltung der Gebäude ergeben. Hieraus wurden die entsprechenden Gestaltungsfestsetzungen zu Material und Farbgebung der Fassaden einschließlich Sockel und der Dächer abgeleitet. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Gestaltung aufeinander anzupassen. Ziel ist es, die vorgesehene, aufeinander abgestimmte Gestaltung des gesamten Quartiers auch langfristig zu sichern.

Dachaufbauten und -einschnitte beeinflussen das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden erheblich. So können sehr unruhige, unterbrochene, nicht homogene Ansichten von Haus zu Haus entstehen. Durch entsprechende Festsetzung soll dies verhindert werden. Ein gewisser Spielraum zur baulichen Entwicklung bleibt dennoch.

Um über die Grundstücksgestaltung Einfluss auf eine ansprechende Gestaltung des privaten und öffentlichen Raumes zu nehmen, formuliert der Bebauungsplan bestimmte Anforderungen. So sind die Freiflächen gärtnerisch anzulegen und sogenannte Steingärten werden ausgeschlossen.

## **8. Hinweise**

### **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

### **Kampfmittel**

Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

### **Bodenverunreinigungen**

Im Plangebiet sind Anschüttungen vorhanden. Nach bisherigen Erkenntnissen besteht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf bezüglich einer potentiellen Gefährdung für die geplante Wohn- und Gartennutzung mit Kinderspielflächen sowie für das Grundwasser. Aufgrund der Anschüttungen und der bisher nur stichpunktartigen Untersuchung muss im Zuge des Bodenmanagements das gesamte Material, das verlagert wird, überprüft werden. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz zu entsorgen.

Werden während der Baumaßnahmen organoleptisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

## **Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet nicht möglich. Das Niederschlagswasser aus den allgemeinen Wohngebieten ist dem Paschgraben zuzuleiten.

## **Immissionsschutz**

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster in Lärmpegelbereich II - III aufweisen, sollten zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumbelüftung gewährleisten. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern durch eine zentrale Lüftungsanlage ermöglicht werden.

Die im Plangebiet zulässige zentrale Anlage zur Energieversorgung (Heizzentrale) soll die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB unterschreiten. Die Anlage sollte keine störenden Geräusche emittieren und die Übertragung von Erschütterungen und tieffrequenten Geräuschen auf Nachbargebäude ist zu vermeiden. Die Nachweise dazu sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **Baumschutzsatzung**

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen (Satzung zum Schutze und zur Entwicklung des Baumbestands in der Stadt Recklinghausen [Baumschutzsatzung] vom 01.10.2019).

## **Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter**

Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese im Technischen Rathaus, Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen, Westring 51, 45659 Recklinghausen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Darüber hinaus sind die genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien bei der Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

## **9. Umweltbericht**

s. separater Teil B im Anschluss an diese Begründung

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht zu treffen. Der überwiegende Bereich des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Bonava Deutschland GmbH, die auch die Realisierung des geplanten Wohnquartiers anstrebt. Die notwendigen Verkehrsflächen und die beiden Grünflächen werden nach Herstellung in das Eigentum der Stadt Recklinghausen übergehen.

Im nordwestlichen Bereich befindet sich innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes das Wohngebäude Castroper Straße 326 (Flurstücke 429, 430). Im Westen liegt innerhalb des Mischgebietes das Hotelgrundstück Holunderweg 3 und 9 (Flurstücke 129, 475). Beide Bestandsgrundstücke werden in ihren Nutzungen durch den Bebauungsplan gesichert. Maßnahmen sind nicht notwendig.

Für die Realisierung der Planung ist die Beseitigung von Waldflächen notwendig. Diese werden durch Aufforstungen an anderer Stelle ausgeglichen. Zudem sind externe Ausgleichsflächen notwendig. Die Kompensationsflächen und die darauf umzusetzenden Pflanzmaßnahmen werden durch die Bonava Deutschland GmbH erworben und durchgeführt. Kosten für die Stadt Recklinghausen entstehen nicht.

Nach konkreter Festlegung der externen Flächen und Maßnahmen werden diese hier im weiteren Verfahren erläutert.

## **11. Kosten und Finanzierung**

Einzelheiten zu den Kosten zur Durchführung der Planung und zu Erschließungskosten sind bzw. werden vertraglich zwischen Stadt und Investor geregelt.

## **12. Gutachten**

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

L+S Landschaft+Siedlung AG, Recklinghausen: Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) Bebauungsplanverfahren Recklinghausen Holunderweg/Castroper Straße (B-Plan 297), 2021

L+S Landschaft+Siedlung AG, Recklinghausen: Landschaftspflegerischer Begleitplan, 2021

IST Ingenieurbüro Stöcker Akustik Bauphysik Umweltschutz, Haltern am See: Bericht Nr. B11410, Schallimmissionsprognose für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Castroper Straße/Holunderweg“ in Recklinghausen, 2021

Mull & Partner Ingenieurgesellschaft GmbH, Hagen: Geotechnischer Bericht, 2017

blanke ambrosius, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum: Wohngebiet Castroper Straße / Holunderweg in Recklinghausen - Verkehrsuntersuchung, 2017

## 13. Flächenbilanz

<u>Allgemeine Wohngebiete</u>		15.428 m <sup>2</sup>
davon Flächen mit Pflanzbindungen	1.443 m <sup>2</sup>	
<u>Grünflächen</u>		1.260 m <sup>2</sup>
<u>Verkehrsflächen</u>		5.161 m <sup>2</sup>
davon öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich	2.681 m <sup>2</sup>	
davon öffentliche Verkehrsfläche, Wohnweg	1.005 m <sup>2</sup>	
davon öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg und Grundstückszufahrt	371 m <sup>2</sup>	
davon öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg	108 m <sup>2</sup>	
davon private Verkehrsfläche, Stellplätze	152 m <sup>2</sup>	
davon private Verkehrsfläche, Garagen / Carports	427 m	
davon öffentliche Verkehrsfläche (Castroper Straße)	417 m <sup>2</sup>	
<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>		132 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>		<b>21.981 m<sup>2</sup></b>

Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen

Recklinghausen, den

Im Auftrag

Dipl.-Ing. Lüssem

## 14. Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO).
2. **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
  - 2.1 Die Baugrenzen zu den Umgrenzungen von Flächen für Terrassen dürfen durch Terrassen mit und ohne Überdachung und Wintergärten um max. 4,0 m überschritten werden.
  - 2.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Ausnahme von Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützelementen, unterirdische Leitungen sowie Einfriedungen die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig.
  - 2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 gilt eine abweichende Bauweise. Im WA 4 sind nur Hausgruppen zulässig, wobei Endhäuser mit und ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können.
3. **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)**
  - 3.1 Die Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern (FD) definiert als die Oberkante Attika.
  - 3.2 Die Gebäudehöhe (GH) ist bei Satteldächern (SD) definiert als die Oberkante des Firstes.
  - 3.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung um 1,5 m überschritten werden.
  - 3.4 Die festgesetzte maximale Höhe der Geländeoberkante (GOK) darf durch Geländemodellierung um +/- 0,5 m unter- bzw. überschritten werden.
4. **Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 17 BauNVO)**
  - 4.1 In den folgenden allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 und 17 BauNVO für Hauptanlagen einschließlich Terrassen ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Mittelhäuser (d.h. Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand) handelt. Zulässig ist im WA 2 eine GRZ 0,55, in den WA 3, WA 4 und WA 12 eine GRZ 0,5 und in den WA 8, WA 13 und WA 19 eine GRZ 0,45.
  - 4.2 Die zulässige Grundfläche für Baugrundstücke von Mittelhäusern (d.h. Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand) darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 13 durch die Grundflächen von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zur GRZ 0,65 und im WA 12 bis zur GRZ 0,7 überschritten werden.
5. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - 5.1 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Ga/Ca sind ausschließlich Garagen (Ga) und Carports (Ca: überdachte Stellplätze) zulässig. Nicht-überdachte Stellplätze sind unzulässig.
  - 5.2 Die auf den Baugrundstücken der Mittelhäuser der Baugebiete WA 2, WA 3, WA 4 und WA 13 notwendigen Stellplätze sind auch auf den festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung St zulässig.
  - 5.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht-überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für sie festgesetzten Flächen zulässig.
  - 5.4 In den allgemeinen Wohngebieten sind nicht-überdachte Stellplätze in den Zufahrten zu den Garagen zulässig, auch in Vorgärten.
  - 5.5 In den allgemeinen Wohngebieten ist im Vorgarten der Mittelhäuser jeweils ein nicht-überdachter Stellplatz zulässig, wenn der Abstand zwischen der Straßenbegren-

zungslinie und der Außenwand mindestens 5,0 m beträgt. Im WA 4 sind nicht-überdachte Stellplätze vor allen Gebäude zulässig.

- 5.6 In den allgemeinen Wohngebieten können in den mit „Ga“ festgesetzten Flächen Garagen, überdachte sowie nicht-überdachte Stellplätze realisiert werden. In den mit "St" festgesetzten Flächen sind nur nicht-überdachte Stellplätze zulässig.
- 5.7 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind nur folgende Nebenanlagen in Vorgärten zulässig: Einfriedungen, Abstellplätze für Müllbehälter, Stellplätze für Fahrräder und Treroller mit ihren Einhausungen, Zuwegungen und Zufahrten sowie unterirdische Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

## **6. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)**

- 6.1 Innerhalb der gemäß § 14 Abs. 12 BauGB festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität sind neben Anlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität ebenso Anlagen für die Telekommunikation zulässig.
- 6.2 Innerhalb der gemäß § 14 Abs. 12 BauGB festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Energiezentrale (E) sind nur Anlagen zur Energiegewinnung zulässig. Untergeordnet sind Anlagen für die Telekommunikation zulässig.

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

- 7.1 Die nicht überbauten bzw. versiegelten Grundstücksbereiche in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gärtnerisch zu gestalten.
- 7.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 7 Straßenbäume der Art *Prunus x 'schmittii'* (weissblühende, aufrechtwachsende Zierkirsche) zu pflanzen. Die Baumstandorte sind in der Plankarte bestimmt. Folgende Pflanzqualität ist anzuwenden: Hochstamm; Stammumfang mindestens 20-25 cm; mindestens 3-mal verpflanzt.
- 7.3 Innerhalb der mit 'ö1' gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind mindestens 4 Bäume der Art Winterlinde (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Folgende Pflanzqualitäten sind anzuwenden: Hochstamm; Stammumfang mindestens 20-25 cm; mindestens 3-mal verpflanzt.
- 7.4 Innerhalb der mit 'ö2' gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist mindestens ein Baum der Art *Prunus sargentii* in der Sorte Accolade zu pflanzen. Folgende Pflanzqualität ist anzuwenden: Hochstamm; Stammumfang mindestens 20-25 cm; mindestens 3-mal verpflanzt.
- 7.5 In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer von Garagen und Carports extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Flachdächer sind mit einer mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Bei der 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. Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) ist das Dach flächig zu begrünen.

## **8. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 8.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflanzen:

### **Bäume 2. Ordnung**

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel Kirsche
<i>Sorbus acuparia</i>	Eberesche

### **Sträucher**

<i>Crataegus sepc.</i>	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Virbunum opulus</i>	Wolliger Schneeball

8.2 Die beschriebenen Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang auch einzelner Pflanzungen sind diese gleichartig zu ersetzen.

### **9. Zuordnung externer Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a BauGB)**

9.1 Die Ausgleichsmaßnahme Umwandlung einer Ackerfläche zu Wald auf dem Grundstück Gemarkung Marl, Flur 196, Flurstück 579 (siehe nebenstehender "Lageplan der Ausgleichsfläche - Wald - für das Eingriffsvorhaben") wird den Eingriffen "Überplanung von ca. 0,6 ha Waldflächen im Plangebiet" und "Wahrung eines ausreichenden Sicherheitsabstandes" zugeordnet (s. Umweltbericht Punkt 5.4. Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie Waldersatzaufforstungen).

9.2 Es wird eine Ausgleichsmaßnahme innerhalb des "Ökokontos Lippeaue, Kreis Recklinghausen", anerkannt nach Ökokonto VO NRW gemäß § 32 LNatSchG, (siehe nebenstehender "Lageplan der Ausgleichsfläche - Ökokonto - für das Eingriffsvorhaben") dem ökologischen Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.661 Wertpunkten (nach der Methode Recklinghausen) zugeordnet (s. Umweltbericht Punkt 5.4. Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie Waldersatzaufforstungen).

### **10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**

10.1 Dem Plangebiet werden zum Schutz vor Verkehrslärm Lärmpegelbereiche zugeordnet, die in der Plankarte dargestellt sind. Es sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß der DIN4109-1:2018-01, 7 zu erfüllen. Das gesamte, bewertete Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  von Außenbauteilen ist nach der Formel 6 der DIN4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau Mindestanforderungen) zu berechnen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5, wie im Bebauungsplan dargestellt. Zwischen zwei Punkten ist der höhere Wert maßgeblich.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

In den Lärmpegelbereichen IV und V sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Luftwechselrate unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. In dem Lärmpegelbereich VI sind für alle Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Luftwechselrate unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass durch bauliche Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Bauform, Gebäudeausrichtung ...) geringere Beurteilungspegel vor

den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches unterschritten werden.

Lärmpegelbereich III: Maßgeblicher Außenlärmpegel 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV: Maßgeblicher Außenlärmpegel 70 dB(A)

Lärmpegelbereich V: Maßgeblicher Außenlärmpegel 75 dB(A)

Lärmpegelbereich VI: Maßgeblicher Außenlärmpegel 80 dB(A)

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.

- 10.2 In den Lärmpegelbereichen V und VI sind zum Schutz vor Verkehrslärm Balkone/Loggien/Terrassen in sämtlichen Geschossen abzuschirmen. Die Balkone/Loggien/Terrassen sind von der Brüstung bis zur Decke mit einer offenbaren Verglasung zu versehen. Die Brüstung und Verglasung muss so ausgeführt werden, dass im geschlossenen Zustand ein Beurteilungspegel  $\leq 55$  dB(A) auf dem Außenwohnbereich sichergestellt wird. Wird durch Abschirmung, Grundrissgestaltung oder Gebäudestellung im Bereich von Balkonen/Loggien/Terrassen einer Wohnung ein Beurteilungspegel  $\leq 55$  dB(A) erreicht, kann auf die Verglasung verzichtet werden.
- 10.3 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Ga/Ca ist zum Schutz vor Gewerbelärm eine mindestens 70 m lange, 5 m tiefe und an der Westkante 2,5 m hohe Carportanlage zu errichten (Höhe über den Stellplätzen). Die Carportanlage ist an den Seiten und auf der Rückseite vom Boden bis zum Dach mit dicht anschließenden Wänden zu versehen. Das Luftschalldämm-Maß der Wand- und Dachmaterialien muss mindestens 25 dB betragen. An den eingezeichneten Punkten A und B sind folgende Höhen einzuhalten:  
Punkt A: 71,1 m Höhe Parkplatz und 73,6 m Höhe Dachoberkante Carport (m über NHN)  
Punkt B: 71,6 m Höhe Parkplatz und 74,1 m Höhe Dachoberkante Carport (m über NHN)  
Die Einfahrten / Öffnungen der Carports liegen zwischen den Punkten A und B.
- 10.4 Vor Errichtung der unter 8.4 festgesetzten Carportanlage dürfen die Wohngebäude innerhalb der festgesetzten Wohngebiete WA 11, WA 12 und WA 13 nicht genutzt werden (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
- 10.5 In der im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmschutzzone A sind ab einer Höhe von 6 m über Grund offene Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**

### **11. Grundstückseinfriedungen**

- 11.1 Einfriedungen der Vorgartenbereiche sind bis zu einer Höhe von 1,2 m nur als Hecken zulässig. Zäune sind nicht zulässig. Vorgartenbereiche sind in der Plankarte zeichnerisch bestimmt.
- 11.2 Einfriedungen zu Straßenverkehrsflächen außerhalb der Vorgartenbereiche sind nur als standortgerechte Hecken aus Laub tragenden Sträuchern mit einer maximalen Höhe von 2,0 Metern anzulegen. Offene Drahtzäune in Verbindung mit Hecken sind davon abweichend bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.
- 11.3 Sichtschutz-Einflechtungen für Drahtzäune sind nicht zulässig.

### **12. Material und Farbgebung**

- 12.1 Die Fassaden der Hauptgebäude sind nur als Putzoberflächen oder Verblender / Klinker zulässig. Putzoberflächen sind in den Farben hellgrau, beige und weiß zulässig. Verblender / Klinker sind in den Farben hellgrau, beige, rot - braun, rot - grau und rot zulässig. Glitzernde oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- 12.2 Darüber hinaus sind andere Farben und Fassadenmaterialien auf bis zu 20 % der jeweiligen Fassadenseite zulässig. Die Fassaden von Garagen sind mit der gleichen

- Farbe wie das Hauptgebäude zu versehen. Materialien aus Faserzement, Kunststoff oder glänzenden Baustoffen sind nicht zulässig.
- 12.3 Die baulich zusammenhängenden Hauptbaukörper der Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu realisieren beziehungsweise aufeinander anzupassen.
- 12.4 Dachflächen von Satteldächern sind mit einer hellgrauen, grauen und/oder anthrazitfarbenen Eindeckung auszuführen. Glänzende Dacheindeckungen, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, sind unzulässig.

### **13. Dachform und Dachneigung**

- 13.1 Bei Flachdächern (FD) ist nur eine Neigung von maximal 10° zulässig. Bei Satteldächern (SD) ist nur eine Neigung zwischen 30° und 40° zulässig. Mischformen sind nicht zulässig.
- 13.2 Garagen sind ausschließlich mit Flachdächern herzustellen.

### **14. Doppelhäuser und Hausgruppen**

- 14.1 Die Dacheindeckungen von zusammenhängenden Doppelhäusern und Hausgruppen sind in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.
- 14.2 Die Dächer von zusammenhängenden Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich, mit gleicher Dachform, Hauptfirstrichtung, Dachneigung des Hauptdaches sowie Material- und Farbgebung auszuführen.

### **15. Dachaufbauten und -einschnitte**

- 15.1 Dachaufbauten und -einschnitte bei geneigten Dächern dürfen maximal 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite in Anspruch nehmen. Je Gebäudeseite ist nur eine Form (Dachaufbau oder Dacheinschnitt) zulässig. Bei Flachdächern sind in den Dachgeschossen Dachterrassen über die gesamte Hausbreite zulässig.
- 15.2 Bei mit Flachdach errichteten Gebäuden muss die Fassade im 2. Obergeschoss auf allen Seiten um mindestens 1,0 m von allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Hiervon ausgenommen sind die aneinander angebaute Wände von Hauptnutzungen.

### **16. Grundstücksgestaltung**

- 16.1 Die nicht mit baulichen Anlagen versehenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, geschnittenen Hecken, Bodendeckern oder Rasen zu begrünen.
- 16.2 Stein-/ Kies-/ und Splitschüttungen sind auf maximal 20 % der Vorgartenfläche zulässig. Schüttungen, die dem Gebäudeschutz dienen (z.B. Kiesrigolen), sind hierbei nicht mit anzurechnen.

## **C HINWEISE**

### **17. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

### **18. Kampfmittel**

Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde,

der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

## **19. Bodenverunreinigungen**

- 19.1 Im Plangebiet sind Anschüttungen vorhanden. Nach bisherigen Erkenntnissen besteht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf bezüglich einer potentiellen Gefährdung für die geplante Wohn- und Gartennutzung mit Kinderspielflächen sowie für das Grundwasser. Aufgrund der Anschüttungen und der bisher nur stichpunktartigen Untersuchung muss im Zuge des Bodenmanagements das gesamte Material, das verlagert wird, überprüft werden. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz zu entsorgen.
- 19.2 Werden während der Baumaßnahmen organoleptisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

## **20. Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet nicht möglich. Das Niederschlagswasser aus den Allgemeinen Wohngebieten ist dem Paschgraben zuzuleiten.

## **21. Immissionsschutz**

- 21.1 Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster in Lärmpegelbereich II - III aufweisen, sollten zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumbelüftung gewährleisten. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern durch eine zentrale Lüftungsanlage ermöglicht werden.
- 21.2 Die im Plangebiet zulässige zentrale Anlage zur Energieversorgung (Heizzentrale) soll die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB unterschreiten. Die Anlage sollte keine störenden Geräusche emittieren und die Übertragung von Erschütterungen und tieffrequenten Geräusche auf Nachbargebäude ist zu vermeiden. Die Nachweise dazu sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **22. Baumschutzsatzung**

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen (Satzung zum Schutze und zur Entwicklung des Baumbestands in der Stadt Recklinghausen [Baumschutzsatzung] vom 01.10.2019).

## **23. Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter**

- 23.1 Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese im Technischen Rathaus, Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen, Westring 51, 45659 Recklinghausen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 23.2 Darüber hinaus sind die genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien bei der Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

## **24. Gutachten**

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

- 24.1 L+S Landschaft+Siedlung AG, Recklinghausen: Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) Bebauungsplanverfahren Recklinghausen Holunderweg/Castroper Straße (B-Plan 297), 2021
- 24.2 L+S Landschaft+Siedlung AG, Recklinghausen: Landschaftspflegerischer Begleitplan, 2021

- 24.3 IST Ingenieurbüro Stöcker Akustik Bauphysik Umweltschutz, Haltern am See: Bericht Nr. B11410, Schallimmissionsprognose für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Castroper Straße/Holunderweg“ in Recklinghausen, 2021
- 24.4 Mull & Partner Ingenieurgesellschaft GmbH, Hagen: Geotechnischer Bericht, 2017
- 24.5 Mull & Partner Ingenieurgesellschaft GmbH, Hagen: Orientierende Nacherkundung Neubau Reihen- und Doppelhäuser, Recklinghausen, Castroper Straße/ Holunderweg - Kurzstellungnahme, 2017.
- 24.6 blanke ambrosius, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum: Wohngebiet Castroper Straße / Holunderweg in Recklinghausen - Verkehrsuntersuchung, 2017

## 15. Abkürzungsverzeichnis

§	Paragraf
Abs.	Absatz
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO NRW	Bauordnung Nordrhein-Westfalen
BHKW	Blockheizkraftwerk
BImSchV	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
cm	Zentimeter
dgl.	Dergleichen
DSchG	Denkmalschutzgesetz
FFH-Richtlinie	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
FR	Fuß- und Radweg
FRZ	Fuß- und Radweg sowie Grundstückszufahrt der Anlieger
Ga	Garagen
GFZ	Geschossflächenzahl
GIB	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GOK	Geländeoberkante
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
Hbf.	Hauptbahnhof
i. V. m	in Verbindung mit
Km	Kilometer
m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Nr.	Nummer
p. a.	per anno
RE	Recklinghausen
RLS	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
RVR	Regionalverband Ruhr
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
St	Stellplätze
Str.	Straße

TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
tlws.	Teilweise
u. a.	unter anderem
ü. NHN	über Normalhöhenull
WA	Allgemeines Wohngebiet
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil