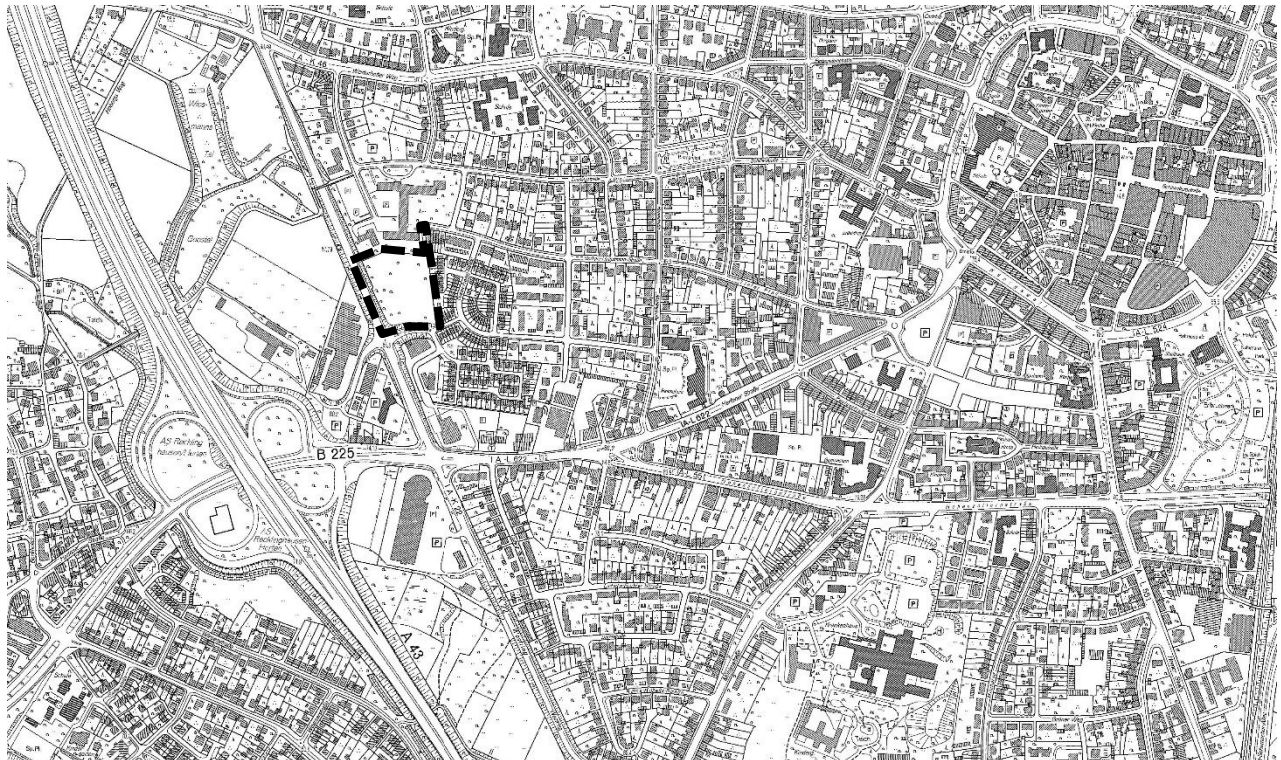




Stadt Recklinghausen

Bebauungsplan Nr. 309 - Gerhart-Hauptmann-Straße / Bert-Brecht-Straße -

- beschleunigtes Verfahren -
Begründung gemäß § 2a BauGB i.V.m. §13a BauGB



Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallostraße 30
45141 Essen

Tel: 0201/560 513-90
mail@ash-planung.de
www.ash-planung.de

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.1. Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2. Beschreibung des Plangebietes.....	5
2. Planerische Rahmenbedingungen.....	5
2.1. Verhältnis zur Landesplanung.....	5
2.2. Flächennutzungsplan.....	6
2.3. Informelle Planungen	7
2.4. Landschaftsplan / Sonstige Fachplanungen	8
2.5. Bestehendes Planungsrecht.....	8
3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung ...	10
4. Planverfahren	10
5. Städtebaulicher Entwurf / Konzept.....	11
5.1. Städtebau und Gestaltung	12
5.2. Erschließungskonzept	14
5.3. Ver- und Entsorgungskonzept.....	14
5.4. Entwässerungskonzept.....	15
5.5. Freiraumgestaltung und Klimaschutz.....	16
6. Planinhalte und Festsetzungen	17
6.1. Art der baulichen Nutzung	17
6.2. Maß der baulichen Nutzung	17
6.3. Überbaubare Grundstücksfläche	18
6.4. Zahl der Wohnungen.....	19
6.5. Verkehr und Erschließung	19
6.6. Immissionsschutz	20
6.7. Begrünung	23
6.8. Örtliche Bauvorschriften.....	24
6.9. Nachrichtliche Übernahme	24
7. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	25
8. Umweltbelange.....	26
8.1. Umweltprüfung	26
8.2. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	30
8.3. Artenschutz.....	30
8.4. Altlasten und Kampfmittel	32
8.5. Klimaschutz und Energieeffizienz.....	32
9. Realisierung.....	33

9.1. Bodenordnende Maßnahmen	33
9.2. Kosten und Finanzierung	33
9.3. Städtebauliche Kennwerte	33
10. Anlagen	33

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 309 „Gerhart-Hauptmann-Straße / Bert-Brecht-Straße“ liegt im Westen des Stadtgebietes von Recklinghausen im Stadtteil Westviertel und umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Recklinghausen, Flur 326: Flurstück 394
- Gemarkung Recklinghausen, Flur 328: Flurstücke 64 und 392 sowie Teile des Straßengrundstücks der Bert-Brecht-Straße und der festgesetzten Grünfläche (Flurstücke 374, 409 und 632).

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 13.670 m². Seine Abgrenzung wird aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich:

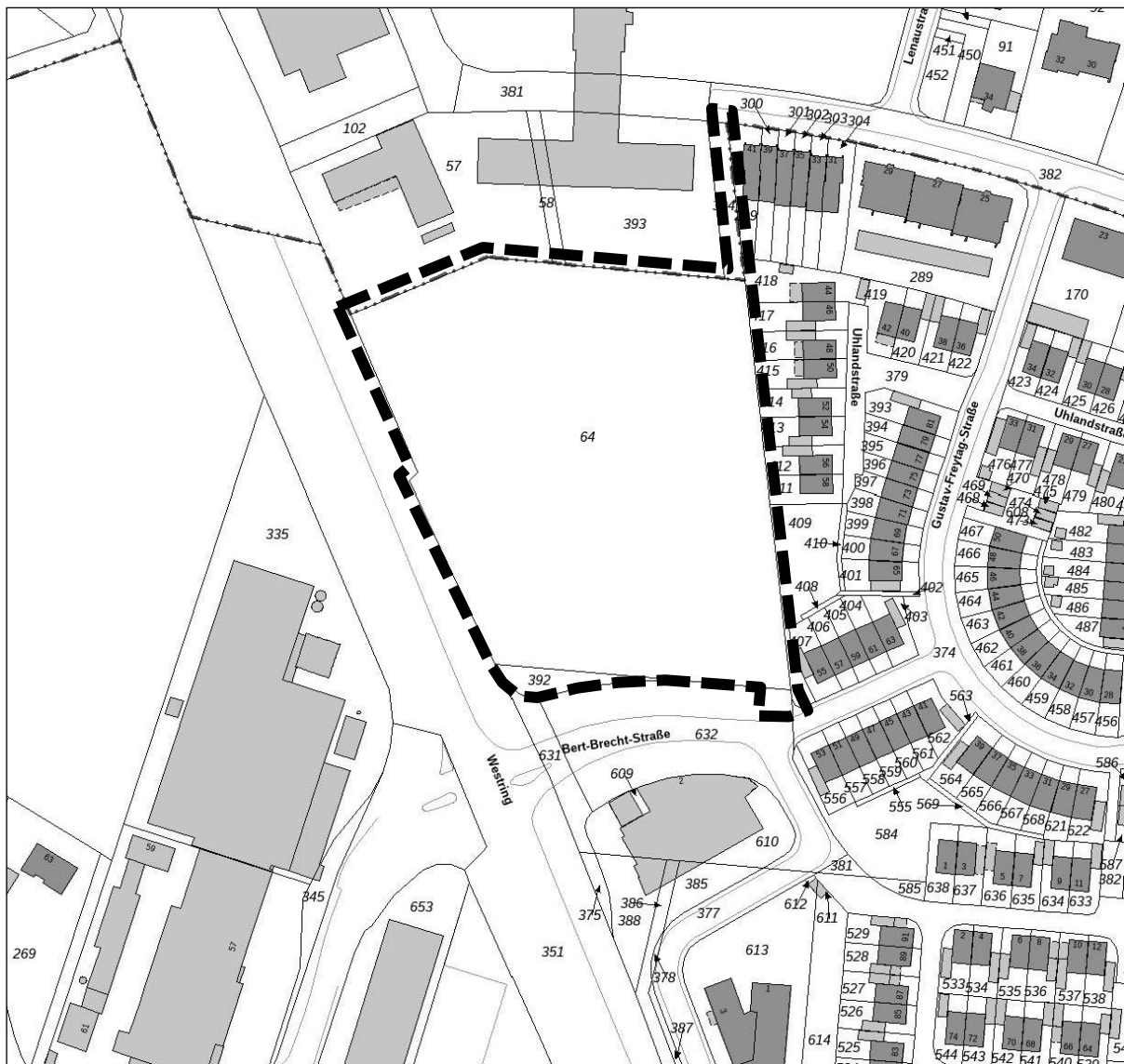


Abbildung 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich); Quelle: TIM online

1.2. Beschreibung des Plangebietes

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Westviertel ca. 800 Meter westlich der Innenstadt. Der Planbereich stellt sich als unbebaute Brachfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs dar. Nördlich an den räumlichen Geltungsbereich grenzen Verwaltungsgebäude der Deutschen Telekom an. Nach Osten folgt eine neuere Einfamilienhausbebauung, bestehend überwiegend aus 2-3-geschossigen Doppel- und Reihenhäusern (z.T. als Stadthaustyp mit in das Gebäude integrierten Garagen). Jenseits der Bert-Brecht-Straße im Süden findet sich ein kleinerer Versorgungsschwerpunkt (Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, Modemarkt, Fitnessstudio). Westlich der das Plangebiet begrenzenden B 225 Westring befinden sich gewerbliche Nutzungen, u.a. befindet sich dort auch das Technische Rathaus der Stadt Recklinghausen.

Die Plangebietsfläche ist vollständig unbebaut. Das Gelände ist leicht geneigt und steigt von Süden nach Norden von ca. 91,9 m über Normalhöhennull (NHN) auf 93,7 m ü. NHN und von Westen nach Osten von 89,1 m ü. NHN (Böschungskante) auf 92,9 m ü. NHN an. Entlang der südlichen und westlichen Grenze verläuft eine bewachsene Böschung, an der das Gelände zwischen ca. 4 und 6 m zum tiefer liegenden Westring bzw. zur Bert-Brecht-Straße abfällt.

Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden durch die Gerhart-Hauptmann-Straße erschlossen. Hier verläuft entlang des Grundstücks der Deutschen Telekom ein 6 m breiter Grundstücksstreifen, welcher die Zugänglichkeit zum Plangebiet ermöglicht. Im Süden ist eine direkte Anbindungsmöglichkeit an die Bert-Brecht-Straße gegeben; von dort besteht ein direkter Anschluss an den Westring und das übergeordnete Straßennetz.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In einer Entfernung von ca. 2 km liegt der Recklinghäuser Hauptbahnhof. Ca. 400 Meter entfernt befindet sich auf der Hertener Straße eine Bushaltestelle. Über die hier verkehrende Buslinie 249 sind die Innenstadt von Recklinghausen und der Hauptbahnhof im 15-Minuten-Takt zu erreichen. Somit ist die ÖPNV-Anbindung/Erschließung insgesamt als gut zu bezeichnen.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Verhältnis zur Landesplanung

Landesentwicklungsplan (LEP)

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Der LEP stellt die Stadt Recklinghausen als Mittelzentrum dar. Die Planung entspricht insgesamt dem Ziel der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung (Nutzung einer Brachfläche im Stadtgefüge); der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung wird berücksichtigt.

Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Teilabschnitt Emscher-Lippe weist das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus.

Auch der Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr stellt mit Stand vom 25.04.2018 den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Der angrenzende Westring ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.

Die Planung erfüllt somit sowohl in Hinblick auf den noch gültigen Regionalplan als auch auf den in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

2.2. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der vorgesehene Bebauungsplan kann damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

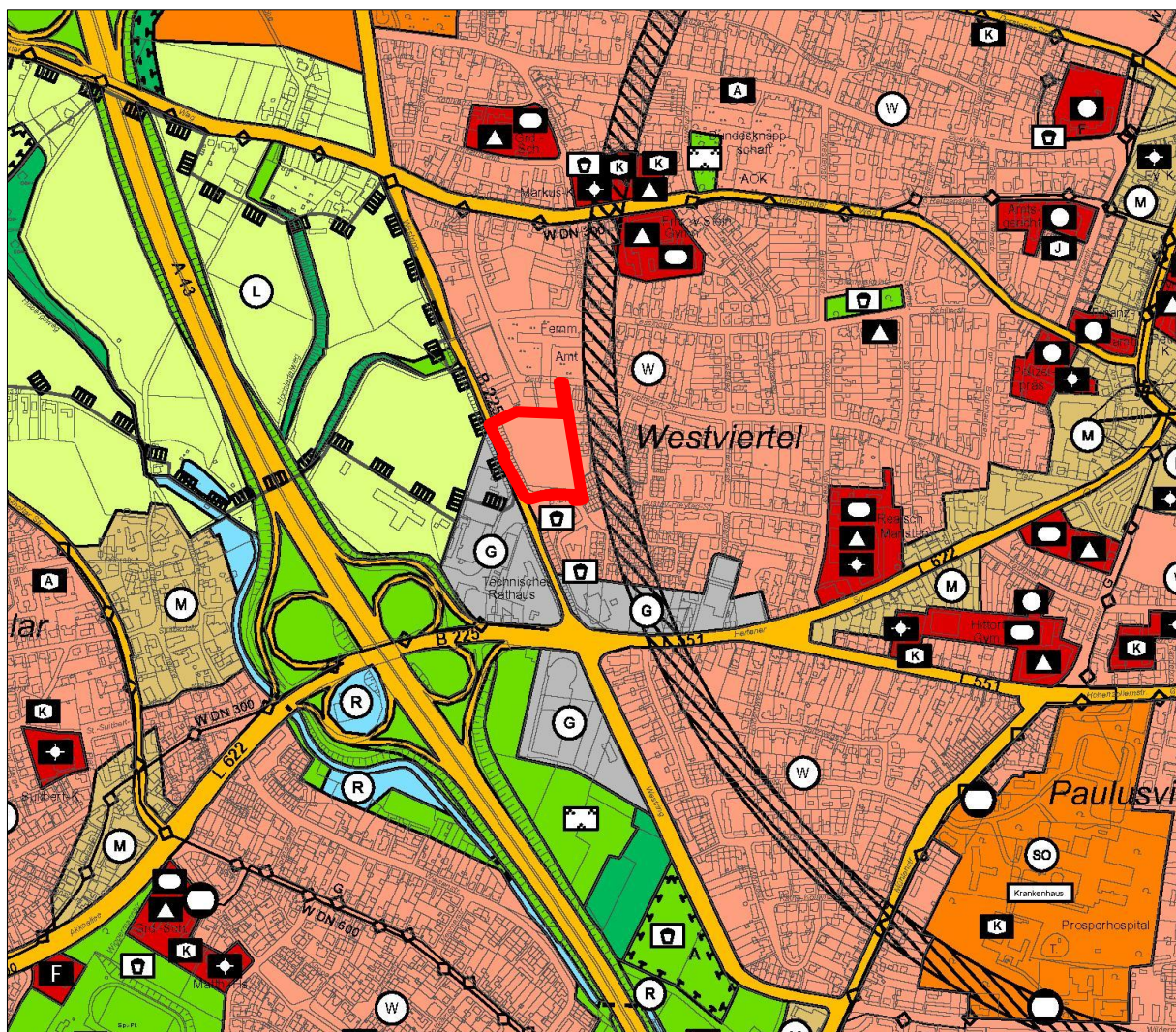


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen

2.3. Informelle Planungen

Klimaanpassungskonzept

Die Folgen des Klimawandels sind auch in Recklinghausen spürbar. Sturm, Starkregen und lange Hitzeperioden bereiten zunehmend Probleme. Zur Anpassung an den Klimawandel und Minderung seiner Auswirkungen hat die Stadt im Jahr 2017 ein Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels entwickelt.

Mit dem Konzept wird unter anderem untersucht, wie sich eine Zunahme der Temperatur auf städtische Wärmeinseln auswirkt, ob vorhandene Luftleitbahnen, durch die kühle und saubere Luft in die Innenstadt transportiert wird, zukünftig noch ausreichend wirksam oder ob zusätzliche Maßnahmen für Beschattung und Kühlung nötig sind. Auch das Thema „Starkregen und Überflutungen im städtischen Raum“ wurde analysiert. Langfristig soll die Realisierung des Konzepts einen Beitrag zur Erhaltung eines gesunden Lebens- und Arbeitsumfeldes in Recklinghausen leisten.

Das Klimaanpassungskonzept bildet die Grundlage für Aktivitäten im Bereich der Klimaanpassung in Recklinghausen. Ein daraus entwickeltes Instrument ist die Handlungskarte Klimaanpassung. In der Handlungskarte sind Bereiche im Stadtgebiet dargestellt, die heute oder in Zukunft hitze- oder überflutungsgefährdet sind. Zusammen mit dem Maßnahmenkatalog bildet sie die Grundlage zur Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen in Recklinghausen.

Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes enthält die Handlungskarte Klimaanpassung keine Darstellungen. Es grenzt aber im Norden an ein Verwaltungsgebäude der Telekom an, das im Ist-Zustand eine Hitzeinsel darstellt, die sich in der Zukunftsprognose ausweiten wird. Im Süden grenzt das Plangebiet an ein Belastungsgebiet der Gewerbe- und Industrieflächen. Die angrenzenden Straßen Westring und Bert-Brecht-Straße sind als Fließwege mit einem hohen Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen dargestellt. Aufgrund der topografischen Situation ist das Plangebiet hiervon aber nicht betroffen.

Die Klimaanalyse des RVR (2012) charakterisiert das Plangebiet als Freilandklimatop. Zu einem Klimatop werden Bereiche mit ähnlicher Struktur und klimatischer Ausprägung zusammengefasst. Das Freilandklimatop wird durch einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte geprägt. Damit sind sie Potentialflächen für nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion.

Integriertes Handlungskonzept Wohnen

Im März 2015 hat der Rat der Stadt Recklinghausen das „Handlungskonzept Wohnen - Stadt Recklinghausen“ beschlossen, das seit 2013 durch das Bochumer Büro InWIS Forschung und Beratung GmbH erarbeitet worden war. Das Handlungskonzept betrachtet den Wohnstandort Recklinghausen mit seinen soziodemografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen und liefert Eckdaten zum Wohnungsbestand. Die Konsequenzen aus der künftigen demografischen Entwicklung werden durch eine Bevölkerungsprognose und eine quantitative Wohnungsbedarfsprognose verdeutlicht.

Die Fortschreibung aus dem Jahr 2017 kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung, dass die Einwohnerzahl des Jahres 2014 bis 2030 stabil gehalten werden kann, ein verbleibender Gesamtbedarf in Höhe von 3.445 Wohneinheiten besteht. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bautätigkeit in Höhe von 246 Wohneinheiten pro Jahr. Allerdings wurde ein Niveau von über 200 Wohneinheiten pro Jahr in Recklinghausen zuletzt in 2012 und 2013 und davor zu Anfang des 21. Jahrhunderts erzielt.

Aufgrund der Veränderungen am Wohnungsmarkt hinsichtlich der Zuwanderung aus dem Ausland wird empfohlen, die Neubautätigkeit stärker als im Handlungskonzept Wohnen 2014 dargestellt, in Richtung der Mehrfamilienhäuser zu verlagern. Im Handlungskonzept Wohnen 2014 wurde ein Verhältnis von 44 zu 56 Prozent zugunsten der Einfamilienhäuser empfohlen. Im Rahmen der Aktualisierung wird nun mindestens ein Verhältnis von 50/50, mit einem Fokus der Bautätigkeit im Bereich der Mehrfamilienhäuser bis 2025, vorgeschlagen.

Mit dem Bebauungsplan werden somit die Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen hinsichtlich des Baus sowohl von Einfamilienhäusern als auch von Mehrfamilienhäusern berücksichtigt.

2.4. Landschaftsplan / Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

2.5. Bestehendes Planungsrecht

Auf der für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Fläche besteht durch die Bebauungspläne Nr. 175 –Teilplan 1– Gerhart-Hauptmann-Straße- (rechtskräftig seit 1988) sowie – Teilplan 2– Gustav -Freytag-Straße - (rechtskräftig seit 1998) Planungsrecht im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

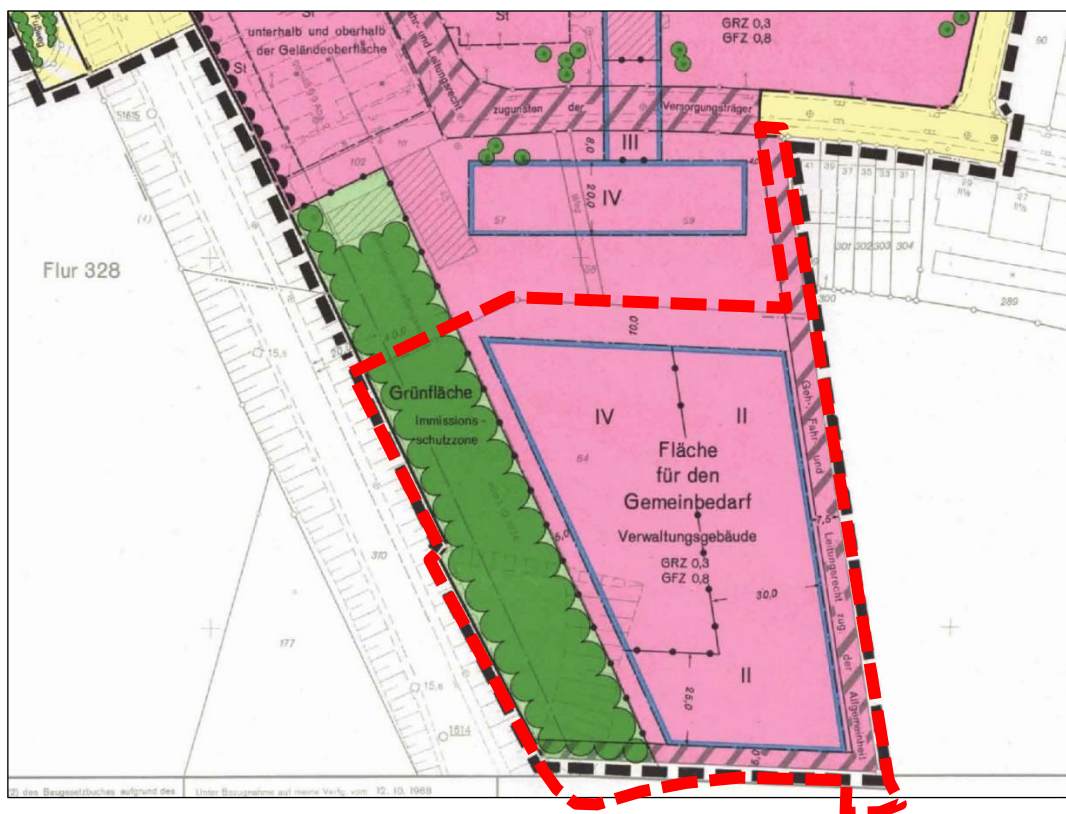


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 175 -Teilplan 1-

Der Bebauungsplan Nr. 175 –Teilplan 1– setzt den westlichen Planbereich entlang des Westrings als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Immissionsschutzzone“ und den östlichen Teilabschnitt als „Fläche für den Gemeinbedarf/Verwaltungsgebäude“ fest.

Der Bebauungsplan Nr. 175 –Teilplan 2– wird im Bereich der Bert-Brecht-Straße überlagert. Im Überlagerungsbereich werden derzeit öffentliche Grün- und Verkehrsflächen sowie ein Mischgebiet mit der ergänzenden Festsetzung eines Pflanz- und Erhaltungsgebotes festgesetzt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 175 -Teilplan 2-

Da die angestrebte wohnbauliche Entwicklung auf der Grundlage der betroffenen rechtskräftigen Bebauungspläne nicht genehmigungsfähig ist, ist zur Umsetzung der geplanten Siedlungsentwicklung die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes mit der Zielsetzung der Festsetzung von Wohngebieten erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 309 werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen der bislang rechtsverbindlichen Bebauungspläne überlagert. Die

Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 175 -Teilplan 1- und Nr. 175 Teilplan 2- werden ersetzt, soweit diese den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 betreffen.

3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung

Im Rahmen eines Vergabeverfahrens hat die Stadt Recklinghausen das dem Planverfahren zugrundeliegende Grundstück mit Beschluss des Rates der Stadt Recklinghausen vom 25.02.2019 an die Deutsche Reihenhäuser AG veräußert. Mit der Veräußerung an einen Investor und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll der anhaltenden Wohnungsnachfrage in Recklinghausen durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Da das Plangebiet für die ursprünglich vorgesehenen Verwaltungseinrichtungen (Erweiterung der Verwaltungsgebäude der damaligen Deutschen Bundespost – heute Deutsche Telekom AG) nicht mehr benötigt wird, kann es einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt von Recklinghausen, der Lage im Siedlungszusammenhang und der Anbindung an das Verkehrsnetz bietet es gute Voraussetzungen für die Ansiedlung eines attraktiven Wohnquartiers, welches die erfolgte Siedlungsentwicklung im Umfeld fortführt.

Hauptziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist es somit, eine Nutzung für die derzeit brachliegenden Flächen zu ermöglichen. Die Bauflächen im zukünftigen Bebauungsplan sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

4. Planverfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 09.03.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 309 vorab beraten. Da die anschließende Sitzung des Stadtrates aufgrund der Corona-Krise nicht stattfinden konnte, wurde der Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Rates der Stadt am 22.06.2020 gefasst.

Der Bebauungsplan soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da er am Rand des baulichen Innenbereiches der Stadt Recklinghausen liegt und der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Nachverdichtung dient.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan setzt außerdem eine versiegelte Fläche von weniger als 2 ha fest. Weiterhin begründet der Bebauungsplan Nr. 309 nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Insofern erfüllt der Bebauungsplan Nr. 309 die Vorgaben gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Gleichwohl werden die Umweltbelange aber in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel 7 abgehandelt.

Zudem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

Zwar könnte bei diesem Verfahren auch von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; allerdings wurde es in diesem Verfahren als sinnvoll angesehen, diese Beteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Planaushang im Zeitraum vom 05.08. bis einschließlich 11.09.2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 08.07. – 05.08.2020 über die Inhalte der Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Sämtliche Stellungnahmen wurden gesichtet und soweit erforderlich in die Planung zum Bebauungsplan Nr. 309 eingebracht.

Aufgrund des pandemiebedingten Ausfalls der entsprechenden Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung hat der Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 10.05.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06. bis einschließlich 20.07.2021 öffentlich ausgelegen; zeitgleich wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind inhaltliche Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5. Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes soll ein Wohnpark der Deutschen Reihenhäuser AG errichtet werden. Davon ausgenommen sind zwei Mehrfamilienhäuser im nördlichen Bereich, welche durch einen privaten Investor errichtet werden sollen.

Die Konzeption des Wohnparks der Deutschen Reihenhäuser AG beruht auf zwei grundsätzlichen Elementen. Diese sind das innovative Energiekonzept (s. Abschnitt Ver- und Entsorgungskonzept) und daraus wesentlich folgend die Umsetzung des Konzeptes als Wohnpark auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG).

5.1. Städtebau und Gestaltung

Wohnpark als Eigentümergemeinschaft

Die Grundstücksflächen des Wohnparks werden nicht real nach den einzelnen Hauseinheiten aufgeteilt, sondern im Gegenteil insgesamt - soweit möglich - zu einem Grundstück zusammengefasst. Die künftigen Erwerber der Hauseinheiten (Sondereigentum) bilden eine Eigentümergemeinschaft. Insofern ist das Konzept mit dem von klassischen Eigentumswohnungen vergleichbar.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept der Deutschen Reihenhäuser AG

Der Vorhabenträger übergibt neben den Hauseinheiten selber alle vorstehend beschriebenen Bestandteile des Wohnparks mit Erschließungsanlagen, Technikzentrale, Müllsammelplätze mit Unterflurcontainern sowie alle sonstigen Gemeinschaftsanlagen etc. an die Eigentümergemeinschaft. Diese bildet wiederum entsprechende Rücklagen zur dauerhaften Unterhaltung und bedarfsgerechten Instandhaltung aller Anlagen. Die Flächen der inneren Erschließung fallen auch in den Besitz der Eigentümergemeinschaft, insbesondere zur Unterbringung des gemeinschaftlichen Leitungsnetzes der privaten Ver- und Entsorgung. Insgesamt hat dies den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein eigens für diese Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

Die Qualität der städtebaulichen Gestaltung ergibt sich auf dieser Grundlage durch die vollständige Erstellung der Hauptgebäude durch den Investor. Mit inbegriffen sind Terrassen, Terrassentrennwände, alle Nebenanlagen und Einzelgaragen, alle Gemeinschaftsanlagen mit Technikzentrale, Abfallsammelplätze sowie alle Erschließungsflächen und Freianlagen einschließlich gliedernder Begrünung, insbesondere durch Heckenpflanzungen im Rahmen eines einheitlichen und harmonischen Gesamterscheinungsbildes. Ein künftiger gestalterischer „Wildwuchs“ bezogen auf Form und Materialien kann damit insgesamt bei der Umsetzung des Wohnparks nachhaltig reduziert werden, da wesentliche Änderungen nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergemeinschaft zulässig sind.

Nutzung

Im Plangebiet wird die Errichtung von 36 Einfamilienhäusern in Form von Reiheneigenheimen in offener Bauweise angestrebt. Vorgesehen sind zwei Haustypen mit 120 m² und 145 m² Wohnfläche. Für die gesamte Baumaßnahme ist keine Realteilung, sondern die Bildung einer Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) vorgesehen. Die 10 geplanten Gebäudegruppen bestehen aus drei bis maximal fünf Reiheneigenheimen. Auf einem noch zu parzellierenden Teilbereich im nördlichen Plangebiet ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 10 Wohneinheiten im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vorgesehen.

Insgesamt können somit ca. 56 Wohneinheiten im Plangebiet realisiert werden.

Bebauung

Das städtebauliche Konzept für den Wohnpark beinhaltet ausschließlich Gebäudegruppen, die mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach in offener Bauweise realisiert werden sollen. Bei der Konzeption der Systemreihenhäuser verzichtet der Investor bewusst auf eine Unterkellerung als kostensparenden Vorteil, ohne dass die Wohnqualität gemindert wird. Durch Abstellräume, einen Spitzboden sowie weiteren Unterbringungsmöglichkeiten im Außenbereich (Vorgartenschank, Terrassenschrank, Gartenbox) werden ausreichend Lager- und Abstellflächen geschaffen.

Die gesamte Wohnsiedlung wird differenziert nach den beiden Haustypen in einem harmonischen Gestaltungsrahmen ausgeführt, indem Gebäudehöhen, Dachformen und -neigungen sowie die Farbgebung einheitlich ausgestaltet werden. Auch die Garagen (Flachdach), die Grundstücksbegrenzungen, die Terrassentrennwände bzw. -schränke, die Technikzentrale und die zentralen Abfallsammelplätze werden ebenfalls einheitlich gestaltet, um ein ansprechendes stilvolles Gesamtbild zu gewährleisten. Neben den Dächern bestimmen die Fassaden

als Gestaltungselemente entscheidend die Charakteristik einer Wohnanlage, so dass diese je Gebäudegruppe innerhalb eines Gestaltungsrahmens einheitlich ausgeführt werden.

Die Mehrfamilienhäuser im nördlichen Planbereich sollen 3 Vollgeschosse zuzüglich einem Nichtvollgeschoss erhalten. Aufgrund der Ausführung mit einem Flachdach kann die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 13 Meter beschränkt werden, so dass die Höhe der angrenzenden Wohngebäude trotz des zusätzlichen Geschosses lediglich um ca. 2 Meter überschritten wird.

5.2. Erschließungskonzept

Die Erschließung des neuen Baugebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt im Süden vor der Bebauung Bert-Brecht-Straße 55-61, da hier über Hauptverkehrsstraßen auf kurzem Wege das Plangebiet ohne Querung von Wohngebieten zu erreichen ist. Da allerdings die grundsätzliche Anbindung des neuen Siedlungsgebietes an zwei Stellen sinnvoll ist, um im Falle z.B. von Unfällen oder Straßensperrungen auch weiterhin die Zufahrtsmöglichkeit zu gewährleisten, wird eine zweite (Not-)Zufahrt im Norden mit Anschluss an die Gerhard-Hauptmann-Straße eingerichtet. Allerdings soll diese Zufahrt mit Sperrpfosten versehen werden, so dass eine regelmäßige Zufahrt für den motorisierten Verkehr hier nicht möglich ist. Durch die Setzung eines zweiten Pollers am südlichen Ende des Stichweges soll das Parken in diesem Bereich unterbunden werden, um die Zugänglichkeit und Befahrbarkeit für Feuerwehr und Müllfahrzeuge nicht zu behindern.

Für die angestrebten 36 Reiheneinheiten sind 72 Stellplätze in Form von Garagen (teilweise mit davor liegender zweiter Stellmöglichkeit) und Stellplätzen vorgesehen. Die Stellplätze sind entlang der inneren Erschließung als Längs- und Senkrechtparkstreifen sowie in Form von zusammengefassten Anlagen geplant. Im Straßenraum werden darüber hinaus mindestens 8 Stellplätze für Besucher zur Verfügung gestellt. Für die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser werden 20 Stellplätze an den Rändern des Grundstücks vorgesehen, die ebenfalls über die private Straßenfläche erschlossen werden. Zudem soll auf dem östlichen Grundstücksteil ein Fahrrad-Carport mit Stellflächen für mindestens 45 Fahrräder errichtet werden. Insgesamt wird für die beabsichtigte Bebauung im Plangebiet -auch vor dem Hintergrund der guten Anbindung an den ÖPNV- eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen.

Das mit den vorgesehenen 56 Wohneinheiten verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen kann leistungsgerecht über die Bert-Brecht-Straße bzw. die Gerhart-Hauptmann-Straße abgewickelt werden. Die gut ausgebauten Straßen und Kreuzungsbereiche im Umfeld können den Zusatzverkehr problemlos aufnehmen.

5.3. Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung des Wohnparks der Deutschen Reiheneinheit erfolgt über eine gemeinsame Technikzentrale im Süden des Plangebietes, insbesondere für die Wärme- und Stromerzeugung (Kraft-Wärme-Kopplung), aber auch für die Verteilung der Anschlüsse für Telekommunikation und sonstige Medien, einschließlich Satellitenempfang. Damit entfallen z. B. auf den einzelnen Hausdächern die teilweise trotz möglichem Kabelanschluss noch notwendigen Antennenanlagen. Die Versorgung der Wohneinheiten erfolgt über ein eigenes Strom-, Wärme- und Mediennetz von der Technikzentrale aus, bis zu den Hausübergabestationen der einzelnen Häuser. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und hinsichtlich der Wärmeversorgung energetisch vorteilhafter als eine Einzelversorgung für jedes Haus. Der Primärenergieverbrauch der Einzelgebäude auf der Grundlage dieses Energieversorgungskonzeptes liegt

daher unterhalb des Verbrauches konventionell angeschlossener Einfamilienhäuser. Durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage werden deutliche Kosten- und Energieeinsparungen erzielt. Hinzu kommt, dass in den einzelnen Häusern Flächen für Heizungsanlagen eingespart werden. Die Häuser erfüllen den „Energieeffizienz 70 / EnEV 2009 – Standard“ und werden den Anforderungen der seit 2016 gültigen Fassung der EnEV 2014 gerecht.

Einer privaten Widmung der inneren Erschließung und damit auch privater Abwasserleitungen steht die Abwasserbeseitigungspflicht einschließlich der Verpflichtung zum Sammeln der Abwässer durch die Kommune nicht entgegen, weil auf Grund der WEG-Eigentümergeinschaft nur ein einzelnes Grundstück entwässert wird.

Das Bebauungskonzept sieht weiterhin die Errichtung von zwei gemeinschaftlich genutzten Müllsammelplätzen mit Unterflurcontainern jeweils im Norden und im Süden vor. Durch diese Sammelanlagen wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen in den Vorgartenbereichen vermieden. Auch hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zu einem positiven äußeren Erscheinungsbild des Wohnparks geleistet. Um Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nachbarn zu vermeiden und das optische Erscheinungsbild zu verbessern, sollen die Sammelstellplätze eingefriedet werden.

Die Ver- und Entsorgung der beiden Mehrfamilienhäuser erfolgt durch den Anschluss an die öffentliche Infrastruktur im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße. Für die private Erschließungsstraße werden hierzu die notwendigen Leitungsrechte festgesetzt werden. Die Wärmeversorgung der Gebäude soll über Luftwärmepumpen erfolgen.

5.4. Entwässerungskonzept

Versickerung von Niederschlagswasser

Im Rahmen der im Baugrundgutachten durchgeführten Bodenuntersuchungen wurde die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser bereits detailliert mit geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Untergrundverhältnisse sehr inhomogen sind. Die oberflächennahen Böden weisen theoretisch gerade noch ausreichende Durchlässigkeiten auf und zur Tiefe stehen stauende Felsformationen an, was die zur Verfügung stehenden Sickerräume unter möglichen Anlagen stark einschränkt. Die Langzeitbetriebssicherheit von Versickerungsanlagen kann damit nicht gewährleistet werden. Hinzu kommt, dass auf den stauenden Schichten in westliche Richtung abfließende Wässer im Bereich der Straßenböschung austreten und neben einer Vernässung auch eine Destabilisierung der Böschung bedingen können. Ergänzend zu den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen liegt ein Hinweis auf eine geologische Störung vor. Im Bereich solcher Störungen ist ein gezielter Eintrag von Wasser in den Untergrund als kritisch einzustufen. Insgesamt ist damit davon auszugehen, dass im Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist.

Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers

Für den nördlichen Teilbereich wird das Schmutzwasser über ein privates Erschließungssystem in den Kanal in der Gerhart-Hauptmann-Straße abgeleitet. Da bei den Bodenuntersuchungen Grundwasserstauer gefunden wurden und nur eine möglichst flache Versickerungsanlage sinnvoll erscheint, wird nur das Regenwasser der Stellflächen über ein versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine oder Ähnliches zur Versickerung gebracht. Das Flachdach des

Mehrfamilienhauses und die Garagendächer werden als Gründach mit einem Abflussbeiwert von 0,3 ausgebildet. Das verbleibende Regenwasser wird über ein Trennsystem in den Mischwasserkanal in der Gerhart-Hauptmann-Straße eingeleitet.

Für die Flächen, auf denen die Errichtung der Reiheneinheiten vorgesehen ist, ist ebenfalls bis zu der Einleitungsstelle in das öffentliche Kanalsystem ein privates Entwässerungssystem vorgesehen. Die Entwässerung wird im Trennsystem durchgeführt, mit dem langfristigen Ziel das separat abgeleitete Regenwasser dem Breuskesmühlenbach zuzuführen. Das Regenwasser soll dem vorhandenen Kanal im Westring zugeführt werden; es muss hierbei gedrosselt und zurückgehalten werden, da die zusätzlich anfallende, ungedrosselte Regenwassermenge die Kapazitäten der vorhandenen Kanalisation überlasten würde. Die zulässige Drosselwassermenge ist im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsplanungen abzustimmen. Da die Erschließungsstraßen nur niedrig frequentiert werden, sind diese ebenfalls an das Regenwassersystem anzuschließen.

Das auf der von der Bert-Brecht-Straße ausgehenden Zufahrtsrampe anfallende Regenwasser sowie das gesamte anfallende Schmutzwasser des Reiheneinheitsparks kann in den städtischen Mischwasserkanal in der Bert-Brecht-Straße eingeleitet werden. Im Bereich der südlichen Zufahrt ist aufgrund des starken Gefälles ein Überflutungsschutz (Mulden, Schwerlastrinne o.ä.) einzurichten. Dieser soll bei Starkregen eine Flutung der angrenzenden Bert-Brecht-Straße verhindern.

Für den gesamten Geltungsbereich des Baugebietes gilt, dass die Baumstandorte, wenn möglich, als Baumrigole auszubauen sind. Durch eine Substratschicht im Wurzelbereich können die Bäume in Trockenphasen mit Wasser versorgt werden und gleichzeitig kann das Oberflächenwasser aus benachbarten Grundstücken hier zur Versickerung gebracht und dem natürlichen Regenwasserkreislauf zur Verfügung gestellt werden. Weiterhin sind zur Reduzierung des Wasserabflusses Garagendächer mit Gründächern auszustatten und Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien auszubauen.

5.5. Freiraumgestaltung und Klimaschutz

Ein nachhaltiges Freiraumkonzept ist integrativer Bestandteil der gesamten Siedlungsplanung des Investors. Es sieht innerhalb des Plangebietes neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch eine gemeinschaftliche Grünfläche in einer Größenordnung von etwa 510 m² vor. Diese Grünfläche wird als Gemeinschaftsplatz gestaltet und Aufenthalts- und Spielmöglichkeit für die Bewohner, insbesondere die Kinder des geplanten Wohnparks, bieten. Daneben beinhaltet das Freiraumkonzept auch die Ausgestaltung der privaten Verkehrsflächen mit gepflasterten Oberflächen und Straßenraumbegrünung, Wege zu den Hauseingängen, die Grundstücksbegrenzungen, die Eingrünung der Müllsammelplätze und der Technikzentrale innerhalb eines einheitlichen Gestaltungsrahmens. Als Aspekt der Nachhaltigkeit sind klare Strukturen und auch pflegeleichte Bepflanzungen mit prägenden Wuchsformen vorgesehen.

Für die Flachdächer im Plangebiet (Mehrfamilienhäuser und Garagen) ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

In der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen, da diese auf Grund ihres Flächenanspruchs (Gartenbaubetriebe, sonst. nicht störende Gewerbebetriebe) bzw. des mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Tankstellen), das sich auch bis in die Nachtstunden erstrecken kann, sich nicht in die bereits durch Wohnnutzung geprägte Umgebung einfügen und Nutzungskonflikte erwarten lassen.

Soziale Wohnraumförderung

Der Recklinghäuser Wohnungsmarkt bleibt in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies weiterhin das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment.

Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans soll der Bau von 20 Wohneinheiten in den beiden Mehrfamilienhäusern im nördlichen Planbereich ermöglicht werden. Die Umsetzung der vorgesehenen Wohneinheiten für den geförderten Mietwohnungsbau soll durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen der Stadt und dem Projektentwickler zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gewährleistet werden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Höhe baulicher Anlagen

Die vorgesehene Gliederung der baulichen Höhenentwicklung wird auf der Grundlage der konkreten Höhenplanung der privaten Verkehrsflächen über die Festsetzung der Oberkante der Gebäude gemäß § 18 BauNVO mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) definiert werden. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika, Brüstung bzw. Dachfirst.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe zwischen 102,5 und 104,5 m über NHN ermöglicht für die Einfamilienhausbebauung im WA 1 eine Höhe von ca. 11 Metern, bezogen auf die Oberkante der neuen Planstraße. Für die Mehrfamilienhäuser im WA 2 wird eine Höhe von 107,5 m über NHN festgesetzt, was ein Gebäude mit einer Höhe von ca. 13,5 Metern ermöglicht. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe wird eine verträgliche Einfügung der Neubebauung in das Umfeld gesichert und eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung im Vergleich zur angrenzenden Bestandswohnbebauung verhindert.

Grund- und Geschossflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie im WA 1 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und im WA 2 von 1,2 festgesetzt, um eine der Nutzung angemessene Grundstücksnutzung und bauliche Dichte innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zu gewährleisten.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,65 zulässig. Diese Möglichkeit wird durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet. Von ihr wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gebrauch gemacht. Eine konzentrierte Inanspruchnahme der eigentlichen Bauflächen ist sinnvoll, um die für die Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Flächen optimal auszunutzen. Im vorliegenden Fall sind trotz der Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,6 mit der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens verbunden. Die geringfügige Überschreitung wird u.a. durch Maßnahmen zur Dachbegründung und Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster kompensiert. Durch die konzentrierte Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Flächen kann die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Plangebietes für Wohnbebauung verringert werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse soll entsprechend der städtebaulichen Konzeption im WA 1 auf zwei und im WA 2 auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt werden. Durch die Kombination von maximaler Gebäudehöhe in Verbindung mit einer 3-geschossigen Bauweise wird im allgemeinen Wohngebieten WA2 zwar ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen ermöglicht, welches aber ohne einem weiteren Nichtvollgeschoss ausgeführt werden kann. In dem geplanten Gebäude kann benötigter Wohnraum im Segment des Geschosswohnungsbaus geschaffen werden; gleichzeitig wird eine unverträglich dichte Bebauung vermieden. Mit der Festsetzung, die der Umsetzung des angestrebten städtebaulichen Konzeptes dient, fügt sich der dort vorgesehene Baukörper hinsichtlich seiner Höhenentwicklung in die städtebauliche Gesamtkonzeption ein.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Für die vorgesehene Neubebauung werden mehrere Baufelder geschaffen, die den projektierten Baukörpern (einschließlich eines kleineren Gestaltungsspielraums zu allen Seiten) entsprechen. Mit der Beschränkung der Baugrenzen soll insbesondere das abgestimmte städtebauliche Konzept umgesetzt werden und langfristig ein Abweichen der Gebäude von der gewählten Konzeption verhindert werden.

Aufgrund der Beschränkung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen auf 14 m besteht vielfach keine Möglichkeit mehr, an das Hauptgebäude anschließende Nebenanlagen zu errichten (z.B. die im Wohnpark vorgesehenen Schränke auf den Terrassen und die Vordachelemente mit integrierter Fahrradbox). Daher wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt, dass die Baugrenzen durch an das Gebäude anschließende Nebenanlagen sowie Terrassen mit ihren Überdachungen um bis zu 3,00 m überschritten werden dürfen. Somit können solche baulichen Anlagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

6.4. Zahl der Wohnungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist höchstens 1 Wohnung je Hauseinheit zulässig. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit soll für das geplante Wohngebiet der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohnquartier in Form einer Einfamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Im Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Hauseinheit auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich.

6.5. Verkehr und Erschließung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die verkehrliche äußere Erschließung erfolgt über die vorhandene Bert-Brecht-Straße im Süden bzw. die Gerhart-Hauptmann-Straße im Norden. Von dort wird die Erschließungsstraße in das Plangebiet hineingeführt. Um das neu entstehende Verkehrsaufkommen schnellstmöglich und ohne unnötige Belastungen bestehender Wohngebiete dem übergeordneten Straßennetz zuführen zu können, soll die nördliche Zufahrt zur Gerhard-Hauptmann-Straße durch Sperrpfosten für den Allgemeinverkehr gesperrt werden. Eine Durchfahrt soll hier nur in Notfällen (Unfälle, Straßensperrungen) oder für Müll- und Rettungsfahrzeuge möglich sein. Die Sicherung der Unterbrechung mittels Sperrpfosten wird über den zwischen der Stadt Recklinghausen und dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

Entsprechend dem Wohnparkkonzept der Deutschen Reihenhäuser AG verbleiben die Erschließungsflächen im Privateigentum der Eigentümergemeinschaft. Die für die Privatstraßen vorgesehenen Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind. Mit dieser Festsetzung wird die Funktion der Straße auch für die Öffentlichkeit gesichert.

Über die befahrbaren Erschließungsstraßen hinaus werden die Gebäude über eigenständige Fußwege erschlossen. Der im zentralen Planbereich vorgesehene Platz ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten, da hier eine der Öffentlichkeit dienende Funktion (Aufenthalts- und Kommunikationsort / Spielplatz) vorgesehen ist.

Die Erschließung der im allgemeinen Wohngebiet WA 2 vorgesehenen Mehrfamilienhäuser wird ebenfalls über die Privatstraße erfolgen; entsprechende Rechte werden grundbuchlich gesichert. Somit ist die Erschließung des Grundstückes gesichert.

Ruhender Verkehr

Die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports soll auf die überbaubaren Grundstücksflächen und speziell für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen beschränkt werden. Dies ist vor dem Hintergrund der angestrebten Verdichtung im Plangebiet sinnvoll, sodass die zwischen den Gebäuden gelegenen Flächen ebenso wie die Grundstücksrandbereiche weitestgehend nicht für die Anlage von Stellplätzen herangezogen werden können.

Zur Vermeidung, dass Stellplätze in nicht dafür vorgesehenen Grundstücksteilen errichtet werden (z.B. Gartenflächen) wird gem. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Standorte für Müllbehälter sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO

nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen zulässig sind.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist wie oben beschrieben über mehrere Buslinien gegeben. Ein wesentlich veränderter Bedarf durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der Umnutzung der Fläche entsteht hinsichtlich der Belange des ÖPNV nicht.

6.6. Immissionsschutz

6.6.1 Ermittlung der Schallimmissionen

Aufgrund der von dem westlich angrenzenden Westring (B 225) sowie der naheliegenden A 43 ausgehenden Lärmimmissionen werden Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung erforderlich. Im Jahr 2017 wurde von der ACCON Köln GmbH bereits eine schalltechnische Voruntersuchung zu den gewerblichen Lärmimmissionen sowie den Verkehrsgeräuschemissionen durchgeführt. Die Berechnungen zum Straßenverkehrslärm ergaben, dass vor allem der südliche sowie westliche Bereich des Plangebietes stark durch Verkehrsgeräuschemissionen vorbelastet ist.

Bereits bei der städtebaulichen Konzeption wurden die vom Westring ausgehenden Verkehrslärmemissionen berücksichtigt, indem die Wohnbebauung von der Lärmquelle abgerückt und die Gartenflächen zwischen den Gebäuden und dem Westring angeordnet wurden. Allerdings ist die Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes allein durch ein Abrücken nicht ausreichend, da dies im Widerspruch zur Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum steht und ohne weitere Maßnahmen dennoch keine Wohnbebauung möglich wäre.

Daher wurde die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form einer geschlossenen und ca. 4,0 m hohen Lärmschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze empfohlen.

Diese empfohlene Lärmschutzeinrichtung wurde in die städtebauliche Konzeption des Plangebietes übernommen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde schließlich ein abschließendes Schallgutachten erarbeitet (ACCON Köln GmbH, 12.11.2020), auf dessen Grundlage die erforderlichen Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens werden im Folgenden wiedergegeben.

Berechnung der Verkehrslärmimmissionen

Innerhalb des Plangebietes werden unter Berücksichtigung der empfohlenen 4,0 m hohen Lärmschutzwand im Beurteilungszeitraum tags Beurteilungspegel zwischen ca. 50 dB(A) und 67 dB(A) und im Beurteilungszeitraum nachts zwischen 45 dB(A) und ca. 60 dB(A) ermittelt. Dabei treten die höchsten Pegel im westlichen bzw. südwestlichen Bereich des Plangebietes an den zur B 225 Westring gewandten Fassadenseiten der Häusergruppen auf. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden somit im Beurteilungszeitraum tags um maximal 12 dB(A) und nachts um maximal 15 dB(A) überschritten. Dabei sind diese Überschreitungen lediglich an den Rändern des Plangebietes zu erwarten. Auf der Grundlage dieser Berechnungen sind innerhalb der geplanten Baufenster die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend den Lärmpegelbereichen IV und V zu erfüllen. Bei Durchführung der entsprechenden Maßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gesichert.

Schutz der Außenwohnbereiche

Zudem wurde die Geräuschsituation in den Außenwohnbereichen (Gärten, Terrassen) für eine Ausbreitungshöhe von 2,0 m über Gelände ermittelt. Dabei wurden Abschirmungen und Reflexionen sowohl an den Bestandsgebäuden als auch an den geplanten Gebäuden berücksichtigt.

Für Außenwohnbereiche anzustreben ist eine Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A), da im Mischgebiet im Gegensatz zum Gewerbegebiet noch regelmäßig gewohnt werden kann.

Die Rechtsprechung geht aber davon aus, dass eine angemessene Nutzung der Freibereiche sogar gewährleistet ist, „(...) wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB (A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.“ (OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE).

Die Lärmkarte zeigt, dass vor allem der südliche und der nordwestliche Bereich des Plangebietes am stärksten durch Straßenverkehrsgeräusche vorbelastet sind. Dabei werden unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzwand im Bereich der Terrassen von 13 Gebäuden tags maximale Pegel von 60 dB(A) bis 62 dB(A) ermittelt. Demnach wird der oben genannte Schwellenwert nicht überschritten; somit sind grundsätzlich die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Die Außenwohnbereiche der übrigen Häuser liegen weiter von den umgebenden Verkehrsflächen (insbesondere vom Westring) entfernt bzw. werden durch andere Baukörper abgeschirmt, sodass hier Beurteilungspegel von teilweise deutlich unter 60 dB(A) auftreten.

Insgesamt verbleibt trotz der getroffenen Maßnahmen eine lärmtechnisch beeinträchtigte Wohnsituation. Durch die festgesetzten Maßnahmen (z.B. Begrünung Lärmschutzwand, attraktive Gestaltung der öffentlich zugänglichen Bereiche) ist dennoch von guten Wohnverhältnissen auszugehen. Zudem ist die Nähe des Plangebietes zu gegebenen Versorgungsbereichen und die städtische Lage einerseits aus infrastruktureller und verkehrstechnischer Sicht als gut zu bezeichnen; andererseits ist damit auch immer eine gewisse Belastung verbunden, die an dieser Stelle insgesamt als vertretbar eingestuft wird und insofern hinzunehmen ist.

Beurteilung des planbedingten Mehrverkehrs nach der Umsetzung der Planung

Durch die Entwicklung des Wohngebietes ist nach der Umsetzung der Planung mit einem erhöhten Pkw-Aufkommen auf den umliegenden Straßen zu rechnen. Im Gutachten wurden die sich ergebenden Beurteilungspegel an den nächstgelegenen Bestandsgebäuden außerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der Verkehrsdaten für den Prognose-Nullfall sowie den Prognose-Planfall gegenübergestellt.

Die Berechnungen in den Gebäudelärmkarten zeigen, dass keine signifikanten Pegelerhöhungen durch den Mehrverkehr zu erwarten sind. Es wurden geringfügige Pegelerhöhungen um maximal 1 dB(A) an den Bestandsgebäuden ermittelt. Eine solche Pegelerhöhung ist als unbedenklich zu bezeichnen, da sie unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegt.

Gewerbelärmimmissionen

Ergänzend wurden in der Untersuchung auch die Immissionen durch umliegende Gewerbebetriebe geprüft. Es wurden an den geprüften Immissionsorten, die den gewerblichen Nutzungen im Umfeld am nächsten liegen, Beurteilungspegel zwischen 32 dB(A) und 37 dB(A) im

Tagesbeurteilungszeitraum ermittelt. Somit werden tags an allen Fassadenabschnitten die Richtwerte gemäß TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) um mindestens 18 dB(A) unterschritten. Im Beurteilungszeitraum nachts sind maximale Beurteilungspegel von 18 dB(A) am nördlichsten Wohngebäude zu erwarten. Somit werden die nachts einzuhaltenen Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) um mindestens 22 dB(A) unterschritten.

Zusätzlich wurden nachträgliche Ausbreitungsberechnungen durchgeführt, um die Beurteilungspegel nachts am nächstgelegenen Immissionsort bei der vom betroffenen Grundstückseigentümer angeführten 24-h-Callcenter-Nutzung im nördlich an das Plangebiet angrenzenden Verwaltungsgebäude zu ermitteln. Die Ausbreitungsberechnungen haben ergeben, dass dort bei einer vollständigen Parkplatzbelegung nachts ein Beurteilungspegel von 32 dB(A) zu erwarten wäre. Der Richtwert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) wird somit selbst für dieses worst-case-Szenario um 8 dB(A) unterschritten. Rechnerisch könnten sich somit auch doppelt so viele Pkw-Bewegungen nachts auf den Parkplatzbereichen ergeben, ohne dass dies aus schalltechnischer Sicht zu Konflikten führt.

Somit wäre ein intensiverer Betrieb aller umliegenden Gewerbebetriebe bzw. Anlagen möglich, ohne dass es an der geplanten Wohnbebauung aus schalltechnischer Sicht zu Konflikten kommt. Da die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden, ist sichergestellt, dass die bestehenden Gewerbebetriebe nicht eingeschränkt werden und noch erhebliches Entwicklungspotenzial besteht.

6.6.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Sofern möglich, ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden / -wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben. Im vorliegenden Fall stellt überwiegend die angrenzende B 225 Westring die maßgebende Lärmquelle dar. Um eine mögliche Lärminderung mittels aktiver Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, sind Maßnahmen entlang dieser Straße sinnvoll.

Um einen angemessenen Schutz der Außenwohnbereiche zu ermöglichen, wurde im Schallgutachten eine 4 m hohe Lärmschutzwand oberhalb der vorhandenen Böschung berücksichtigt. Mit der Lärmschutzwand wird eine deutliche Pegelminderung insbesondere im Hinblick auf den Schutz der Außenwohnbereiche erreicht; weiterhin wird erreicht, dass in einigen Bereich der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 am Tag sogar eingehalten werden kann.

Eine vollständige Einhaltung der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht an allen Immissionsorten ist bei der hier vorliegenden Lage des Gebiets allerdings nicht mit städtebaulich vertretbaren und angemessenen Maßnahmen möglich. Hierfür wäre zur B 225 hin eine Lärmschutzwand mit Höhen von 8 - 9 m erforderlich. Eine solche Höhe würde zu einer unverhältnismäßigen Verschattung in den angrenzenden Gartenflächen führen und aufgrund der Länge und Geschlossenheit eine erdrückende Wirkung erzielen.

Auf der Grundlage des Gutachtens wird die zu errichtenden Lärmschutzwand im Bebauungsplan verortet und entsprechend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Ergänzend zu den beschriebenen aktiven Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der trotz der Umsetzung von aktiven Maßnahmen (Schallschutzwand) verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen bei schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (2018-01) erforderlich. Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen sind, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a . Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes für die jeweiligen Baufelder dargestellt (Dabei ist zu beachten, dass der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nicht der die Lärmbelastung darstellende Beurteilungspegel ist, sondern ein Bemessungswert für den baulichen Schallschutz. Auf nicht überbaubaren Flächen haben die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ bzw. die Lärmpegelbereiche daher keine Funktion).

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise, eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

Somit sind insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet dauerhaft sichergestellt.

6.7. Begrünung

Der Gemeinschaftsplatz in der Mitte des Planbereiches soll mit Spielgeräten und Aufenthaltsmöglichkeiten (Bänke) ausgestattet werden. Entsprechend seiner beabsichtigten Funktion wird er gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz / Spielplatz“ festgesetzt.

Um eine Mindesteingrünung des Plangebietes zu gewährleisten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, im allgemeinen Wohngebiet WA 1 mindestens 25 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 mindestens 5 Bäume 2. und 3. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei der Wahl der Baumart ist die Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V. (GALK-Liste) zu berücksichtigen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ anzulegen. Zudem sollen für einige Baumstandorte Baumrigolen vorgesehen werden. Durch eine Substratschicht im Wurzelbereich können die Bäume in Trockenphasen mit Wasser versorgt werden und gleichzeitig kann das Oberflächenwasser aus benachbarten Grundstücken hier zur Versickerung gebracht und dem natürlichen Regenwasserkreislauf zur Verfügung gestellt werden. Allerdings wird aufgrund der höhentechnischen Erfordernisse nicht an jedem

Baumstandort die Einrichtung von Baumrigolen möglich sein. Über den zwischen dem Investor und der Stadt Recklinghausen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag soll auf der Grundlage der abschließenden Höhenplanung die Einrichtung von Baumrigolen an den in Frage kommenden Baumstandorten gesichert werden.

Des Weiteren wird eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern der obersten Geschosse von Gebäuden sowie der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports aufgenommen. Die Begrünung von Flachdächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation bzw. dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem trägt die vorgesehene Begrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei, hat positive thermische Effekte für die Gebäude selbst (u.a. Kühleffekt im Sommer, Wärmedämmeffekt im Winter).

Die vorgenannt festgesetzten Maßnahmen dienen insbesondere der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und sichern die angestrebte Gestaltqualität des Quartieres und eine angemessene und attraktive Begrünung der öffentlich zugänglichen Flächen. Zudem tragen sie zu einer Reduzierung der Auswirkungen des Klimawandels bei.

6.8. Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage des § 89 Abs. 1 BauO NRW werden gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan übernommen. So soll der Bebauungsplan zwar ein Spektrum an möglichen Bauformen eröffnen, allerdings soll für die Wohnsiedlung ein gestalterischer Wildwuchs verhindert werden. Daher sind geneigte Dächer in den allgemeinen Wohngebieten nur im Farbton Anthrazit matt zulässig und die Anbringung von Antennen auf den Dächern nicht zulässig. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind mit Flachdächern zu errichten.

Um zu verhindern, dass aneinander gebaute Häuser unterschiedlich gestaltet werden, wird festgesetzt, dass bei aneinander gebauten Doppel- und Reihenhäusern bzw. Hausgruppen Dächer und Fassaden mit den gleichen Materialien zu gestalten sind. Die Außenwände der Gebäude sind ganzflächig feinkörnig zu verputzen. In der Detailgestaltung können für untergeordnete Bauteile oder Flächenakzentuierungen abweichende Materialien für bis zu 20 % der Fassadenfläche zugelassen werden.

Einfriedungen in Vorgartenbereichen sind nur in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Standorte von Müllbehälter sind einzufrieden.

Zur Vermeidung sogenannter „Schottergärten“ wird festgesetzt, dass Vorgartenflächen unsiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind. Befestigte Flächen dürfen 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Großflächig (>30%) mit Steinen oder Kieseln bedeckte Vorgartenflächen sind nicht zulässig. Als Vorgarten definiert wird die Fläche zwischen der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche und der nächstgelegenen Baugrenze.

Weiterhin wird festgesetzt, dass zur Verringerung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser die Oberflächen von Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Form (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu gestalten sind.

6.9. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bundesstraße B 225 (Westring). Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist entlang von Bundesstraßen -ausgehend vom äußeren

Rand der befestigten Fahrbahn- eine Anbauverbotszone von 20 Metern einzuhalten. Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen keine Hochbauten jeglicher Art errichtet werden.

Innerhalb eines Abstands von 40 Metern bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Die Anbauverbotszone wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen; die vorgesehenen Hochbaumaßnahmen (Gebäude) halten den erforderlichen Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ein.

7. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Folgende Hinweise werden zur Information von Interessenten und Bauwilligen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Die Fällung der im Plangebiet vorkommenden Bäume hat außerhalb der Brutzeiten, also zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres, zu erfolgen. Abweichungen sind nach fachlicher Begründung (zum Beispiel definitiver Ausschluss von Vogelbruten) in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen möglich.

Boden

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden zu sichern, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG AG in 45141 Essen, Im Welterbe 10, oder deren Rechtsnachfolger, Kontakt aufzunehmen.

Für das Plangebiet sind derzeit keine Altlasten/ altlastenverdächtigen Flächen im Kataster verzeichnet. Sollten bei Eingriffen in den Boden dennoch Auffälligkeiten (Verfärbungen, Geruch, Fremdmaterialien) auftreten, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen abzustimmen.

Zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen sind die Handlungsanleitungen der DIN 19639 zu beachten.

Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

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

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§

28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Die paläontologische Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vorliegen. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/ Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Santonium) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossillagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§15 DSchG NRW).

Kampfmittelbeseitigung

Laut der Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) wurden auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen unter der Fundstellennummer 55-06-215627 eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet festgestellt (keine Bombardierung, Artilleriebeschuss). Zur Kampfmittelbeseitigung ist es erforderlich, den Bereich des Artilleriebeschusses systematisch abzusuchen, sofern dieser nach dem Ende des zweiten Weltkrieges nicht überbaut wurde.

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

Baumschutz

Für den Planbereich ist die jeweils gültige "Satzung zum Schutze und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen" (Baumschutzsatzung) zu beachten.

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

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (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. Umweltbelange

8.1. Umweltprüfung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Zudem sind im Bebauungsplan-gebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7b BauGB.

Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten und werden daher wie folgt einer Prüfung unterzogen:

Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Verkehrsstraßen ein. Die notwendigen Maßnahmen zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu gehört insbesondere die Errichtung einer 4 Meter hohen Lärmschutzwand entlang des Westrings, so dass in den Gartenflächen eine angemessene Abschirmung erzielt wird. Daneben werden passive Maßnahmen des Schallschutzes am Gebäude erforderlich.

Von dem Vorhaben selbst gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Umfeld aus. Das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen kann ohne wesentliche Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung leistungsgerecht über die Bert-Brecht-Straße bzw. die Gerhart-Hauptmann-Straße abgewickelt werden.

Eine Erholungsfunktion für den Menschen wies das Plangebiet bislang offensichtlich im Wesentlichen für Hundebesitzer auf. An den Westring angrenzend verbleiben auch weiterhin umfangreiche Freiflächen, die für Spaziergänge und andere Erholungsformen in der Natur genutzt werden können. Nach Umsetzung der Neubebauung werden die Gartenflächen und die vorgesehene Grünfläche mit Spielmöglichkeiten zusätzliche Aufenthalts- und Kommunikationsmöglichkeiten für die Bewohner des Wohnquartiers bieten.

Die Analyse der auf das Schutzgut Mensch bezogenen Aspekte lässt keine Gesichtspunkte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Großteil des Plangebietes ist stark bewachsen mit Brombeere, Goldrute und Brennnessel. Im südlichen Bereich befinden sich zudem Sommerflieder und zwei Haselbäume. Neben einer großen Stieleiche im westlichen Zentrum des Plangebietes befinden sich südwestlich einige Birken geringen Baumholzes sowie vereinzelt Robinien und Weidenaufwuchs auf der gesamten Fläche. Die Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen ist zu beachten. Die Entfernung von Bäumen ist entsprechend der Baumschutzsatzung zu beantragen und auszugleichen.

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der Beeinträchtigungen durch die angrenzende Hauptverkehrsstraße wird der ökologische Wert der Flächen im Plangebiet als gering eingeschätzt. Mögliche Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten wurden im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt und entsprechende Maßnahmen zum Schutz dieser Tierarten vorgeschlagen (siehe hierzu Punkt 7.3).

Die Analyse zum Schutzgut steht der angestrebten städtebaulichen Nutzung somit nicht entgegen und die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten bestehen nicht.

Schutzgüter Boden und Fläche

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf eine Altbebauung vor; es wurde in früheren Zeiten landwirtschaftlich genutzt. Somit ist von natürlichen Böden auszugehen.

Mittlerweile liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhanges im Umfeld des Kernbereiches von Recklinghausen. Mit der Planung ist eine Innenentwicklung mit Wohnbebauung vorgesehen; somit wird der Bodenschutzklausel des BauGB entsprochen. Die Bodenversiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung beschränkt.

Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche sind qualitative und quantitative Aspekte bzgl. der Flächeninanspruchnahme zu berücksichtigen. Als Parameter für den Flächenverbrauch sind u. a. die Neuversiegelung, die Nutzungsumwandlung, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen sowie die potenzielle Zerschneidung bzw. Fragmentierung von Flächen zu beurteilen. Die Kleinflächigkeit der durch die Bauleitplanung ermöglichten zusätzlichen Flächeninanspruchnahme lässt bereits erkennen, dass hinsichtlich des Schutzgutes Fläche keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Durch die Errichtung der neuen Gebäude sowie den Verkehrsflächen erfolgt eine Zunahme der versiegelten bzw. der befestigten Flächen. Somit sind mit Umsetzung der Planung erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu erwarten; diese sind aber aufgrund der geringen Plangebietsgröße und dem Bedarf an Wohnraum hinzunehmen.

Schutzgut Klima

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet derzeit der Klimatotyp „Stadtrandklimatop“ vorliegt. Damit geht eine Veränderung des täglichen Temperaturgangs einher, der die Stärkung von vorhandenen und geplanten Grünelementen in den genutzten Flächen nahe legt. Mit der Umsetzung des Vorhabens werden Gartenflächen geschaffen, die den allgemeinen Zielsetzungen für diesen Klimatotyp entsprechen.

Anlagebedingt ist eine geringfügige Veränderung der Strahlungsverhältnisse und des Wärmehaushaltes zu erwarten. Allerdings ist eine grundsätzliche Änderung der bioklimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten, da die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auch positive Auswirkungen auf das Mikroklima haben werden.

Die Auswirkungen in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung auf das Meso- und das Makroklima von Recklinghausen sind wegen der Größe des Plangebietes zu vernachlässigen; auch relevante Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer. Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Flächen entfallen, auf denen derzeit noch Niederschläge versickern und somit zur Grundwasseranreicherung beitragen.

Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht sinnvoll ist, wird das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Kanalnetz zugeführt. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot sind aber aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme nicht zu befürchten.

Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotop (insbesondere Quellen mit entsprechender Biozönose) sind nicht absehbar. Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschlüsse aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Da der Grundwasserleiter sehr viel größer ist als das Plangebiet und keine Quellen oder andere vom Grundwasser abhängige wertvolle Biotop betroffen sind, sind angesichts der geringen Größe des Plangebietes lediglich geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, deren Wirkung auf das Plangebiet beschränkt bleibt.

Die Analyse zum Schutzgut Wasser steht der angestrebten städtebaulichen Nutzung somit nicht entgegen und die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

Schutzgut Luft

Durch das Vorhaben wird es keine Verschiebung der geländeklimatischen Charakteristika geben, da sich die Nutzungsintensität nur in so geringem Umfang ändert, dass sich dies nicht auf den Klimatotyp auswirkt. Mit den zusätzlichen Befestigungen/Versiegelungen ist eine punktuelle und geringfügige Veränderung der Temperaturgänge verbunden, die durch die Beschattungen dieser Flächen mit Gehölzen weiter minimiert werden kann.

Klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu befürchten.

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld lediglich geringfügige Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht aufgrund der offenen Anströmungsverhältnisse und der Siedlungsrandlage ohne größere Emittenten nicht und es ist absehbar, dass die tatsächlich zu erwartenden Belastungen deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV liegen.

Die Analyse der klimatisch-lufthygienischen Verhältnisse lässt somit keine Aspekte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der anthropogenen Überformung des gesamten Umfeldes sind die Flächen landschaftsästhetisch als unbedeutend zu bewerten.

Die geplante Bebauung fügt sich grundsätzlich in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild ein. Sie ist hinsichtlich ihrer baulichen Ausprägung und Größe aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches als ortsangepasst zu bewerten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter, die einer besonderen Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung bedürfen, sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht bekannt.

Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Boden sowie in der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkungen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation sowie der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die land- oder forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

Die vorgestellten Wechselwirkungen sind bei dem hier geprüften Vorhaben irrelevant.

Anfälligkeit des Planvorhabens für Katastrophen, Störfälle und schwere Unfälle

Aufgrund der im Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist nicht zu erwarten, dass von dem Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen.

Für die geplanten Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans sind im Falle von schweren Unfällen oder Katastrophen im Umfeld keine Auswirkungen zu erwarten, die über das normale, allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich erhöhten Risikos für Erdbeben, Überschwemmungen, Erdbeben und Lawinen, Flugzeugabstürzen oder anderen katastrophentypischen Verkehrsunfällen, Bränden oder Explosionen oder anderen katastrophentypischen Freisetzungen von Hitze, Strahlung, Schall oder Schadstoffen. Das Vorhaben im Plangebiet hat keine besondere Anfälligkeit gegenüber derartigen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen werden in erster Linie durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen verursacht. Aufgrund des Verzichts an Einzelfeuerstellen zugunsten eines zentralen Blockheizkraftwerkes werden Emissionen soweit möglich reduziert.

Das anfallende Schmutzwasser sowie die Abfälle werden ordnungsgemäß beseitigt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Über das vorgesehene Blockheizkraftwerk erfolgt eine sparsame und energieeffiziente Nutzung von Energie.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Bebauungsplan nicht zwingend vorgeschrieben.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sind aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu befürchten, zumal die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auch positive Auswirkungen auf das Mikroklima haben werden.

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar.

8.2. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB weder eine Umweltprüfung, noch ein Umweltbericht erforderlich. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 qm von einer naturschutzrechtlichen Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind. Daher entfällt für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 61 die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

8.3. Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Uwedo, Januar 2020) wurde geprüft, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Die Prognose erfolgt

auf der Grundlage vorhandener Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten und einer Ortsbegehung.

Neben dem Plangebiet wurde auch die südlich und westlich angrenzende Böschung auf ihr Potenzial für planungsrelevante Arten untersucht. Die Bäume im Plangebiet und im Böschungsbereich außerhalb des Plangebietes wurden auf Höhlungen und Nester (insbesondere Horste) hin kontrolliert.

Hinsichtlich der von dem Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren ist die Entfernung der Gehölz- und Gebüschstrukturen im Plangebiet zu betrachten. Mit dem Neubau der Wohnanlage gehen Versiegelungen der Brachfläche / unbebauten, bewachsenen Fläche, sowie Bodenabtragungen und der Verlust der Gehölze im Plangebiet einher. Der Böschungsbereich, der das Plangebiet südlich und westlich einfasst, soll überwiegend erhalten bleiben. Ein kleiner Eingriff in die Böschung findet lediglich im südöstlichen Bereich für die geplante Anbindung an die Bert-Brecht-Straße statt.

Das Plangebiet liegt im städtischen Bereich von Recklinghausen. Aufgrund der Vorbelastungen durch die umliegenden anthropogenen Nutzungen und die westlich angrenzende B 225 bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen und ungestörten Lebensräume für die auf Messtischblattbasis angegebenen typischen Wald- und Altholzbewohner, die Gehölz- und Gebüschbrüter, Fels- und Nischenbrüter bzw. Gebäudebrüter, Brutvögel des Offenlandes bzw. der ländlichen Kulturlandschaft sowie Gewässerarten. Bei allen planungsrelevanten Vogelarten können Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Den Gehölzen kommt eine allgemeine Bedeutung für die Fauna zu (z. B. ubiquitäre Vogelarten).

Die Auswertung vorhandener, verfügbarer Daten ergab das potenzielle Vorkommen der Zwergfledermaus und des Abendseglers als Fledermausarten. Die Zwergfledermaus gehört zu den überwiegend gebäudebewohnenden Arten, so dass Vorkommen im Vorhabensbereich ausgeschlossen werden können, da sich dort keine Gebäude befinden. Abendsegler zählen zu den typischen waldbewohnenden Fledermausarten und beziehen ihre Sommer- und Winterquartiere typischerweise in Baumhöhlen in Wäldern und Parklandschaften (LANUV 2019). Die vorhandenen Bäume im Plangebiet und im angrenzenden Böschungsbereich wurden auf Höhlungen und Spalten kontrolliert. An keinem der Bäume konnten Höhlungen oder Spalten mit einem Quartierpotenzial für Fledermäuse gefunden werden. Die Gehölze im westlich und südlich angrenzenden Böschungsbereich sind überwiegend nicht von dem Eingriff betroffen. Insgesamt können artenschutzrechtliche Konflikte mit Fledermäusen bei Realisierung der Planung von vornherein ausgeschlossen werden.

Auf Messtischblattbasis werden keine Hinweise auf Vorkommen von Amphibienarten gegeben. Im Untersuchungsraum sind keine Stillgewässer (Teiche, Tümpel, Weiher, temporäre Kleingewässer, Pfützen, etc.) vorhanden.

Um dem allgemeinen Artenschutz gerecht zu werden, muss eine Baufeldfreimachung (z. B. Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende September erfolgen.

Zudem wird zum Schutz von Tieren im Zuge der Räumung des Geländes eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Diese wird über den zwischen der Stadt Recklinghausen und dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

Da im Rahmen der Untersuchung Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden konnten, sind Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1

Nr. 1-3 BNatSchG nicht erfüllt und es ist keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.

8.4. Altlasten und Kampfmittel

Bodenverunreinigungen

Im Zuge eines durchgeführten Baugrundgutachtens (Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, 24.04.2019) wurde auch eine Bewertung der anstehenden Böden im Hinblick auf die angestrebte sensible Nachfolgenutzung vorgenommen. Dabei wurde der Oberboden der späteren Garten- und Spielflächen durch Mischproben beprobt.

Die Analysen ergaben, dass sowohl die sensiblen Prüfwerte für Kinderspielflächen als auch die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten werden. Es liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, so dass aus altlastenspezifischer Sicht kein weiterer Handlungsbedarf gegeben ist.

Kampfmittel

Laut der Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) wurden auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen unter der Fundstellenummer 55-06-215627 eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet festgestellt (keine Bombardierung, Artilleriebeschuss). Zur Kampfmittelbeseitigung ist es erforderlich, den Bereich des Artilleriebeschusses systematisch abzusuchen, sofern dieser nach dem Ende des zweiten Weltkrieges nicht überbaut wurde.

Ergänzend wird in den Bebauungsplan ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass im Falle einer außergewöhnlichen Verfärbung des Erdaushubs oder bei Beobachtung verdächtiger Gegenstände im Zuge der Durchführung der Bauvorhaben die Arbeiten sofort einzustellen sind und unverzüglich der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten oder direkt Polizei/Feuerwehr zu verständigen sind.

8.5. Klimaschutz und Energieeffizienz

Wesentliche Auswirkungen auf die stadtklimatischen Prozesse sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Aus stadtklimatischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung, da der Bereich außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche liegt und stadtklimarelevante Prozesse (z.B. Durchlüftung) nicht tangiert werden. Auch die Handlungskarte Klimaanpassung enthält keine Darstellungen für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Mit der vorgesehenen Wohnparkbebauung soll eine hocheffiziente Wärme- und Stromerzeugung über eine Kraft-Wärme-Kopplung-Anlage erfolgen. Da die Wärmeversorgung der beiden vorgesehenen Mehrfamilienhäuser über Luftwärmepumpen erfolgen soll, ist insgesamt von einer guten Energieeffizienz der Wohnsiedlung auszugehen.

9. Realisierung

9.1. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen in der Verfügungsberechtigung eines Investors; die gegebenen Besitz- und Eigentumsverhältnisse ermöglichen somit die vorgesehene Entwicklung. Bodenordnende Maßnahmen in Form von Bodenordnungsverfahren im Plangebiet sind zur Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

9.2. Kosten und Finanzierung

Alle mit der Bebauung des Plangebietes verbundenen Kosten sind vom Investor zu tragen. Der Stadt Recklinghausen entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kosten.

9.3. Städtebauliche Kennwerte

Flächenkategorie	Fläche (ca.)	Anteil (ca.)
Geltungsbereich des Bebauungsplans	13.670 m ²	100 %
Allgemeine Wohngebiete	13.160 m ²	96,3 %
- davon überbaubare Grundstücksflächen	3.610 m ²	
- davon private Verkehrsflächen	2.360 m ²	
- davon Flächen für Garagen, Stellplätze und Müllstandorte	1.910 m ²	
Private Grünfläche	510 m ²	3,7 %

10. Anlagen

Zur Abfassung der Erläuterungen sind die u. g. zu diesem Bebauungsplan erstellten Gutachten und Stellungnahmen als Anlage beigelegt:

- Bauvorhaben in Recklinghausen, Bert-Brecht-Straße/ Gerhart-Hauptmann-Straße Screening-Untersuchung zum Straßenverkehrs- und Gewerbelärm; ACCON Köln GmbH, 05.12.2017
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens an der Bert-Brecht-Straße/Westring in Recklinghausen, ACCON Köln GmbH, 12.11.2020
- Baugrundgutachten (Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung, Gründungsberatung Orientierende Schadstoffbewertung), Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, 24.04.2019
- Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Uwedo – Umweltplanung Dortmund, 14.01.2020

Essen, 15.09.2021

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH