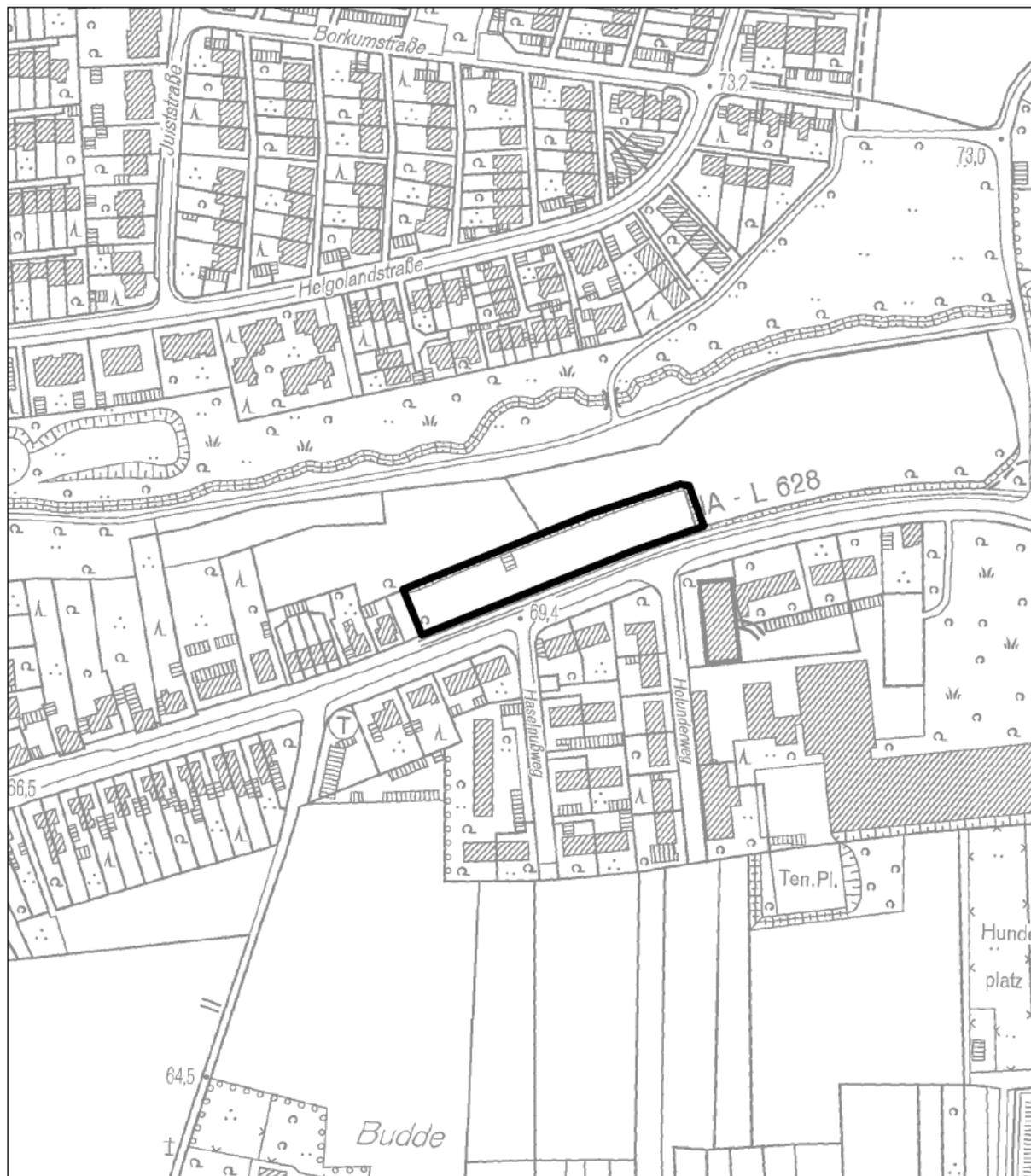




Stadt Recklinghausen

Bebauungsplan Nr. 318 – Castroper Straße / Südlich Paschgraben –

Begründung Teil A
Begründung Teil B (Umweltbericht) als separates Dokument
gemäß § 2a in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)



Stand: Februar 2024
Vorentwurf

Inhalt

1. Einführung.....	4
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	5
2. Ausgangssituation	6
3. Planungsbindungen.....	8
3.1. Raumordnung und Landesplanung	8
3.2. Flächennutzungsplan	8
3.3. Verbindliche Bauleitpläne	8
3.4. Landschaftsplan	8
3.5. Informelle Planungen	9
4. Städtebauliches Konzept.....	12
4.1. Städtebau und Gestaltung.....	12
4.2. Erschließungskonzept	12
4.3. Freiraumgestaltung und Klimaschutz	13
4.4. Ver- und Entsorgung	13
5. Planinhalte und Festsetzungen	14
5.1. Art der baulichen Nutzung	14
5.2. Maß der baulichen Nutzung	15
5.2.1. Grundflächenzahl.....	15
5.2.2. Zahl der Vollgeschosse.....	15
5.2.3. Höhe der baulichen Anlagen.....	15
5.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
5.3.1. Bauweise	16
5.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4. Garagen.....	17
5.5. Öffentlich geförderter Wohnraum	18
5.6. Verkehrliche Erschließung.....	18
5.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	18
5.8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
5.8.1. Dachbegrünung	18
5.8.2. Anpflanzen von Bäumen.....	19
5.8.3. Landschaftshecke.....	19
5.9. Gestalterische Festsetzungen	20
5.9.1. Dachform	20

5.9.2.	Vorgärten.....	20
5.9.3.	Gartengestaltung und Vorgärten.....	20
6.	Sonstige Planungsbelange.....	21
6.1.	Baugrund	21
7.	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	23
7.1.	Artenschutz	23
7.1.1.	Vorgaben für Gehölzfällungen	23
7.1.2.	Minimierung möglicher Vogelkollisionen	23
7.1.3.	Vermeidung der Entstehung von Temporärgewässern während der Bauphase..	23
7.2.	Kampfmittel	23
8.	Umweltbelange / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	25
8.1.	Umweltverträglichkeit	25
8.2.	Umweltprüfung.....	25
9.	Planverfahren.....	28
10.	Realisierung	29
10.1.1.	Bodenordnende Maßnahmen.....	29
10.1.2.	Kosten und Finanzierung	29
10.2.	Städtebauliche Kennwerte	29
11.	Textliche Festsetzungen.....	30
12.	Quellen.....	34

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das rund 0,42 Hektar große Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Recklinghausen im Stadtteil Recklinghausen-Hillen und umfasst das Flurstück 241 in Flur 442 der Gemarkung Recklinghausen.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Castroper Straße
- im Westen durch das Flurstück 198
- im Norden durch die Flurstücke 1224 und 236 und
- im Osten ebenfalls durch das Flurstück 236.

Das Plangebiet ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:

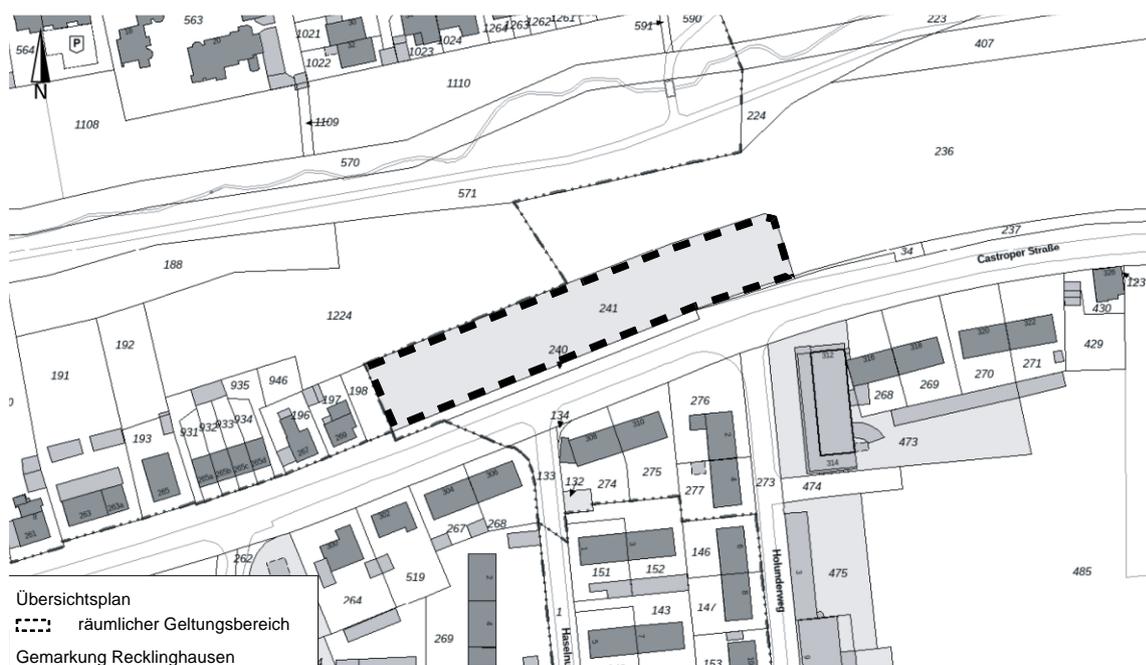


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: Geobasis NRW, WebAtlasDE 2.0, Bezirksregierung Köln 2022)

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Bernemann Immobilien GbR beabsichtigt eine bauliche Entwicklung des derzeit als Lagerfläche genutzten Bereichs östlich der Castroper Straße Nr. 269. Auf dem rund 0,42 Hektar großen Grundstück ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern sowie drei Reihenhäusern geplant. Die Gebäude werden mit jeweils zwei Vollgeschossen und begrünten Flachdächern errichtet, wobei die Mehrfamilienhäuser jeweils ein zusätzliches Staffelgeschoss erhalten. Der ruhende Verkehr wird über oberirdische gemeinschaftliche Garagen mit Zufahrten von der Castroper Straße abgewickelt. Daneben wird es neben Stellplätze für PKW insbesondere auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geben. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden unversiegelt und gärtnerisch angelegt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Fluchtlinienplans Nr. 511- Suderwichstraße und Castroper Straße - von 1905, der lediglich Straßenfluchtlinien entlang der Suderwichstraße und der Castroper Straße als Begrenzung der Verkehrsflächen festsetzt und der als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 3 BauGB fortwirkt.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 318 gelten dessen Festsetzungen und der Fluchtlinienplan Nr. 511 wird überlagert. Ein Aufhebungsverfahren des Fluchtlinienplans Nr. 511 ist derzeit nicht vorgesehen.

Gleichwohl stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen den Planungsbereich bereits als Wohnbaufläche dar, sodass die beabsichtigte Planung unter Bezugnahme auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich möglich ist. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist es daher nunmehr erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 318 - Castroper Straße/ Südlich Paschgraben - für das oben beschriebene Wohnungsbauvorhaben aufzustellen.

Die Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche im Stadtteil Hillen zu Gunsten einer wohnbaulichen Nutzung stellt dabei eine sinnvolle Maßnahme zur Vermeidung neuer Flächeninanspruchnahmen dar. Den Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird ebenfalls entsprochen.

2. Ausgangssituation

Das Plangebiet des in Rede stehenden Bebauungsplans liegt südöstlich des Stadtkerns von Recklinghausen im Stadtteil Hillen an der L 628 / Castroper Straße. Die L 628 stellt als Landesstraße eine wichtige Achse im örtlichen Straßennetz dar und verbindet die östlich gelegenen Stadtteile Berghausen und Suderwich mit dem Recklinghäuser Stadtkern.

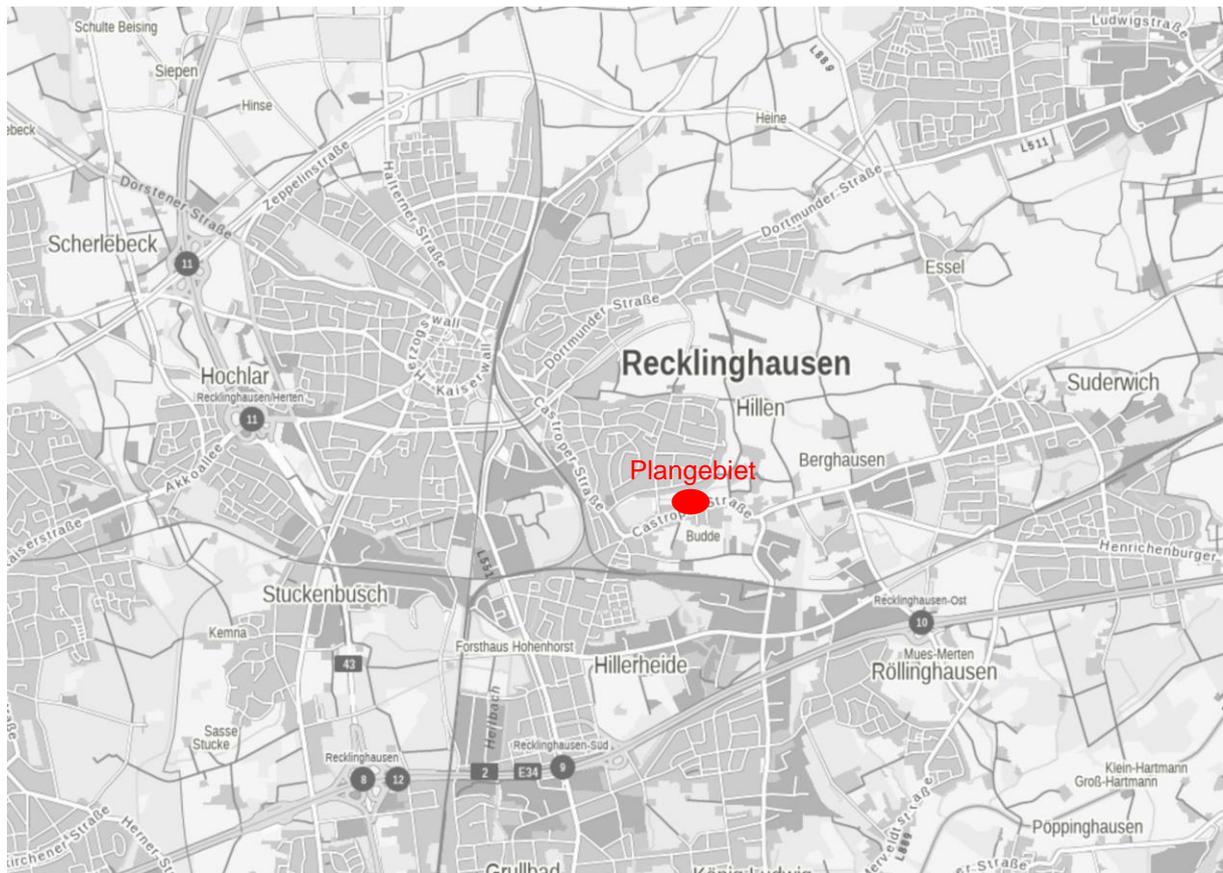


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet (Quelle: Geobasis NRW, WebAtlasDE 2.0, Bezirksregierung Köln 2022)

Im Bereich des Plangebiets weist die Castroper Straße jeweils einen Fahrstreifen in jede Fahrtrichtung auf, straßenbegleitend sind beidseitig Fuß- und Radwege vorzufinden, die von den Fahrbahnen durch einen gemischt genutzten Streifen mit Bepflanzung und öffentlichen Stellplatzbuchten getrennt sind.

Während die Castroper Straße das Plangebiet im Süden begrenzt, grenzt im Osten eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Nördlich des Plangebietes sind zum einen Landwirtschaftsflächen sowie nördlich davon das Feuchtbiotop »Paschgraben« sowie das gleichnamige Gewässer zu verorten. Westlich befindet sich der Garten eines angrenzenden Wohnhauses. Im weiteren Straßenverlauf ist ebenfalls beidseitig schwerpunktmäßig Wohnbebauung vorzufinden. Dabei handelt es sich vor allem um Geschosswohnungsbau mit einem bis drei Vollgeschossen und Satteldächern. Südöstlich des Plangebiets wird zukünftig auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 297 ebenfalls eine wohnbauliche Entwicklung stattfinden.

3. Planungsbindungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Der aktuelle Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 05. August 2019 durch Veröffentlichung im Gesetzes- und Verordnungsblatt in Kraft (vgl. LAND NRW 2019). Er stellt die Stadt Recklinghausen als Mittelzentrum dar. Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) die Ziele und Grundsätze des LEP NRW zu berücksichtigen. Das in Rede stehende Vorhaben entspricht den Zielen der Landesplanung; insbesondere dem Ziel der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung.

Seit 2009 übernimmt der Regionalverband Ruhr (RVR), in dem auch die Stadt Recklinghausen Mitglied ist, die Regionalplanung und die Aufstellung des Regionalplans für den Ballungsraum Ruhr. Da sich der Regionalplan aktuell noch in der Aufstellung befindet, gelten die Darstellungen des aktuell noch gültigen Regionalplan (GEP) des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe (2004) (vgl. Bezirksregierung Münster 2004). Dieser klassifiziert das Plangebiet als »Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich«. Im Entwurf des Regionalplanes Ruhr mit Stand Januar 2023 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als »Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich« dargestellt, dennoch grenzt er unmittelbar an den »Allgemeinen Siedlungsbereich« an. In diesem Zusammenhang gilt es herauszustellen, dass der Regionalplan keine parzellenscharfen Darstellungen beinhaltet.

3.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen vom 27. März 2013, letzter Änderungsstand 16. September 2022, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird mit der geplanten Wohnnutzung folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht somit den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

3.3. Verbindliche Bauleitpläne

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 als Begrenzung der Verkehrsflächen festsetzt und der als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 3 BauGB fortwirkt.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 318 gelten dessen Festsetzungen und der Fluchtlinienplan Nr. 511 wird überlagert. Ein Aufhebungsverfahren des Fluchtlinienplans Nr. 511 ist derzeit nicht vorgesehen.

3.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans, es grenzt jedoch an entsprechende Flächen an, die im Landschaftsplan »Vestischer Höhenrücken« aus dem Jahr 2012 abgesichert sind. Die nördlich und östlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) »Lohfeld« (Kennung LSG-4309-0020). Südlich

der Bebauung an der Castroper Straße grenzt ein weiteres Landschaftsschutzgebiet an (LSG »Panhuetter Weg«, Kennung LSG-4309-006).

Ein negativer Einfluss des in Rede stehenden Planvorhabens auf die betreffenden LSG ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Insbesondere das südlich von Berghausen gelegene LSG bleibt von der Planung aufgrund der trennenden Wirkung der vorhandenen Bebauung unberührt.

3.5. Informelle Planungen

Integriertes Klimaschutzkonzept

Der Klimawandel ist allgegenwärtig und spätestens seit der Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches im Jahr 2011 fest im Planungsrecht verankert. Die Erforderlichkeit zur Berücksichtigung klimarelevanter Belange in der Bauleitplanung ergibt sich bereits aus § 1 Absatz 5 BauGB, wonach »die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung« gewährleisten sollen. Darüber hinaus sollen die Bauleitpläne dazu beitragen »eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern [...]«. Der Umgang mit dem Klimawandel im Zuge der Bauleitplanung wird zudem in § 1a Absatz 5 BauGB konkretisiert, wonach den Erfordernissen des Klimaschutzes »[...] sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen [...]« Rechnung zu tragen ist. Unter Bezugnahme auf die Ausführungen in § 1a Absatz 5 BauGB wird der Klimawandel und dessen Folgen somit elementarer Bestandteil des Abwägungsprozesses nach § 1 Absatz 7 BauGB.

Das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Recklinghausen wurde im Jahr 2012 entwickelt, um einen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels auf kommunaler Ebene zu leisten. Es soll durch eine Bündelung von Potenzialen nachhaltige Projekte fördern und Synergieeffekte nutzen. Außerdem werden Grundinformationen zu den Treibhausimmissionen in den Bereichen Verkehr, Wirtschaft und in der Kommune selbst dargelegt. Auf Grundlage dieser Informationen wurde ein Maßnahmenkatalog mit Handlungsempfehlungen mit dem Fokus auf die vier Bereiche »Bauen und Wohnen«, »regenerative Energien«, »Strom sparen« sowie »klimaorientierte Stadtentwicklung« aufgestellt. Im Bereich Bauen und Wohnen wird insbesondere angeregt, energetische und klimarelevante Standards in die städtischen Planungen zu integrieren, während im Bereich Energie vor allem die Nutzung von Wind- und Solarenergie gefördert werden soll. Im Sektor Verkehr soll zukünftig die Radinfrastruktur und der öffentliche Personennahverkehr optimiert werden, um nachhaltige Verkehrsmittel attraktiver zu gestalten.

Das in Rede stehende Planvorhaben gliedert sich in die oben genannten Handlungsempfehlungen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes ein, da es in energieeffizienter Bauweise durchgeführt werden soll und auch die Förderung des Radverkehrs durch den Bau von Fahrradgaragen unterstützt.

Klimaanpassungskonzept

Das Klimaanpassungskonzept der Stadt Recklinghausen aus dem Jahr 2017 befasst sich mit der Fragestellung, wie sich die Stadt auf die Folgen des Klimawandels vorbereiten und sich an diese anpassen kann. Durch den globalen Temperaturanstieg kann es zukünftig zu Hitzeinseln in dicht besiedelten Stadtgebieten, aber auch zu Überflutungen durch lokal auftretende Starkregenereignisse kommen. Das Klimaanpassungskonzept untersucht daher die zukünftige Entwicklung des städtischen Klimas und mögliche Vulnerabilitäten in dem Bereichen Hitzebelastung und Extremniederschläge. Ebenso werden die Auswirkungen einer Temperaturzunahme auf städtische Hitzeinseln und die zukünftige Funktionsfähigkeit vorhandener Kaltluftschneisen untersucht und dargelegt, inwiefern weitere Maßnahmen zur Kühlung und Beschattung erforderlich werden könnten.

Im Hinblick auf die Würdigung des Klimawandels in Prozessen der Bauleitplanung ist insbesondere das Kapitel 4.2 des Klimaanpassungskonzeptes von Bedeutung, da hier zum einen auf die Implementierungsmöglichkeiten in den Planungsprozessen eingegangen wird. Zum anderen werden auch konkrete Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen in Bauleitplänen genannt, die sowohl präventiv als auch reaktiv Einfluss auf den Klimawandel und dessen Folgen nehmen können. Sie sollten daher sowohl bei Anpassungen im Bestand (Änderungsverfahren) als auch bei Neubauvorhaben (Aufstellungsverfahren) entsprechend gewürdigt werden und beispielsweise im Zuge der Planungskonzeption Berücksichtigung finden. Ein weiterer Baustein des Klimaanpassungskonzeptes ist die sogenannte »Handlungskarte Klimaanpassung Recklinghausen« (vgl. Kapitel 3 des Klimaanpassungskonzeptes), die diejenigen Flächen im Stadtgebiet ausweist, die ein Konfliktpotenzial im Hinblick auf den Klimawandel aufweisen. Darüber hinaus werden Maßnahmen empfohlen, die dem identifizierten Konfliktpotenzial entgegenwirken sollen.

Das Plangebiet ist weder durch Hitzebelastungen noch durch mögliche Starkregenereignisse gefährdet. Allerdings bestehen auf der Castroper Straße punktuelle potenzielle Hitzebelastungen im Zukunftsszenario 2051 bis 2060 sowie punktuelle potentielle Belastungsbereiche durch ein großes Oberflächenabflussvolumen im Fall von Starkregenereignissen. In einiger Entfernung südwestlich des Plangebiets, entlang der Nordseestraße, befindet sich außerdem eine abflusslose Senke, in der sich Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen anstauen kann.

Für das Plangebiet selbst ergeben sich keine unmittelbaren Risiken oder Bedarfe für besondere Anpassungsmaßnahmen im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels.

Integriertes Handlungskonzept Wohnen

Um eine nachhaltige und nachfragegerechte Entwicklung des städtischen Wohnraumangebots sicherzustellen, hat die Stadt Recklinghausen im Jahr 2017 und 2020 ihr integriertes Handlungskonzept Wohnen (HKW) fortschreiben lassen. Es schreibt das HKW fort, das erstmalig im März 2015 durch den Rat der Stadt beschlossen wurde.

Ziel des Handlungskonzeptes ist es, den kommunalen Wohnungsmarkt an die Herausforderungen einer stetigen Ausdifferenzierung der Wohnraumnachfrage anzupassen und die lokale Wohnungspolitik nachhaltig zu steuern. Das Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2015

betrachtet die sozialdemografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen des Wohnstandortes Recklinghausen und stellt Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung auf. Die Fortschreibung aus dem Jahr 2020 aktualisiert die grundlegenden Daten des Wohnungsmarktes, um die fortwährende Tauglichkeit der bestehenden Maßnahmen und Ziele zu prüfen. Diese empfiehlt, dass mindestens ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen dem Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und dem Neubau von Wohnungen in Ein- bis Zweifamilienhäusern bis 2025 herzustellen ist. Somit liegt der Fokus aktueller Bautätigkeiten im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes zur vornehmlichen Schaffung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kann somit zur Deckung der im Handlungskonzept Wohnen, sowie in seiner Fortschreibung beschriebenen Bedarfe beitragen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1. Städtebau und Gestaltung

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von circa 35 Wohneinheiten in sieben Baukörpern entlang der Castroper Straße vor. Dabei sind auch Wohnungen geplant, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (*der Anteil wird im weiteren Verfahren ergänzt*). Im Westen des Planungsbereichs sind drei Reihenhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen geplant. Bei den anderen vier Baukörpern handelt es sich um Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoss. Je zwei der Mehrfamilienhäuser grenzen an einen gemeinsamen Garagenhof mit Stellplatzmöglichkeiten für die zukünftige Bewohnerschaft an. Alle im Plangebiet befindlichen Gebäude werden mit Flachdächern errichtet, um eine Begrünung der Dächer und eine klimagerechte Entwicklung zu ermöglichen. Auch die Dächer der Garagen sind zur Verringerung der Abflussspitzen des Niederschlagswassers zu begrünen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden entsiegelt, gärtnerisch angelegt und dienen als Aufenthaltsmöglichkeit und Treffpunkt im Freien. In den rückwärtigen, der Castroper Straße abgewandten, Grundstücksbereichen der Mehrfamilienhäuser sind die erforderlichen und nachzuweisenden Spielflächenbereiche vorgesehen.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept

4.2. Erschließungskonzept

Die Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt über die südlich an das Plangebiet angrenzende Castroper Straße. Die nächstgelegenen Bushaltestellen (»Nordseestraße« und »Hoher Steinweg«) befinden sich in fußläufiger Entfernung in rund 50 beziehungsweise 100 Meter westlich und östlich des Plangebietes.

Der ruhende Verkehr wird über zwei oberirdische Garagenhöfe abgewickelt, welche durch Zufahrten von der Castroper Straße erschlossen werden. Der östliche und westliche Garagenhof umfassen jeweils 12 Garagen. Zudem werden innerhalb der Garagenhöfe, unmittelbar angrenzend an die Castroper Straße jeweils zwei Stellplätze vorgesehen. Zum derzeitigen Stand sollen zudem sechs weitere Stellplätze mittels einer Baulast auf dem gegenüberliegenden Grundstück (Castroper Straße Nr. 312-314, Flurstück 473) gesichert werden. Weitergehende Details erfolgen im weiteren Verfahren.

Nach dem derzeitigen Planentwurf muss lediglich ein Alleebaum für die westliche Zufahrt entfallen. Jedes der Mehrfamilienhäuser sowie die Hausgruppe der Reihenhäuser im östlichen Teilbereich besitzen zudem eine Fahrradgarage. Öffentliche Stellplätze sind entlang der Castroper Straße vorgesehen.

4.3. Freiraumgestaltung und Klimaschutz

Insbesondere Neubauvorhaben sind vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels und dessen möglichen Folgen in der Zukunft möglichst klimaresilient auszugestalten. Im Hinblick auf die in Rede stehende Planung wird dieser Anforderung mit unterschiedlichen Bausteinen Rechnung getragen.

Die kompakten Baukörper und die beabsichtigte offene Bauweise beziehungsweise Ausrichtung der Gebäude zueinander sichern eine gute Durchlüftung des Planungsbereichs und beugen so zusätzlicher Hitzebelastung und -stauung vor.

Die Flachdächer der Mehrfamilienhäuser und Garagen sollen begrünt werden. Zu den Vorteilen einer Dachbegrünung zählen unter anderem eine verringerte Abflussintensität anfallenden Niederschlagswassers, eine verbesserte Staubbindung, eine bessere Temperaturregulation im Jahresverlauf (stärkere Kühlung im Sommer, bessere Wärmespeicherung im Winter) und ein positiver Beitrag zum Artenschutz (insbesondere Insekten).

Bei den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine unversiegelte wie auch gärtnerische Gestaltung vorgesehen. Durch unterschiedliche Bepflanzungsmaßnahmen kann zusätzlich ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet werden.

Auch wird entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze eine drei Meter tiefe Landschaftshecke vorgesehen, um den visuellen Eingriff in das bestehende Landschaftsbild (Naherholungsgebiet Paschgraben) zu kompensieren und gleichzeitig eine Abgrenzung des Siedlungsbereiches zum Außenbereich zu gewährleisten. Auch soll die Landschaftshecke einen Beitrag zur Biodiversität leisten, indem sie einen Lebensraum für verschiedene Arten bildet.

Darüber hinaus bietet auch die Bauausführung eine Reihe von Möglichkeiten, dem Klimaschutz Rechnung zu tragen. Da es sich um ein Neubauvorhaben handelt, sind die gängigen Rechtsvorschriften zu berücksichtigen und einzuhalten, sodass die neuen Baukörper beispielsweise den aktuellen Anforderungen der EnEV entsprechen. Darüber hinaus kann bei der Bauausführung eine ökologische Bauweise forciert werden zum Beispiel durch Verwendung ressourcenschonender, moderner Dämmmaterialien.

4.4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des neuen Wohngebietes mit Strom, Wärme, Wasser oder ähnliches erfolgt über die vorhandene Infrastruktur im Nahbereich. Die Abfallentsorgung erfolgt über das lokale Entsorgungsunternehmen.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

(§§ 9 Absatz 1 Nr. 1 und 12 BauGB in Verbindung mit § 1 und § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 9 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Begründung

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Zielsetzung sowie der Lage des Plangebietes mit den daran angrenzenden Siedlungsstrukturen wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Städtebauliches Ziel der Planung ist es, durch die Errichtung der geplanten Wohnhäuser ein attraktives Wohnquartier auszubilden, das eine verträgliche Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung ohne städtebauliche Brüche gewährleistet. Dabei entsprechen die allgemein zulässigen Nutzungen den Vorgaben des § 4 der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete und wahren so den Charakter der Umgebung.

Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weitgehend übernommen. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hier ausgeschlossen. Ziel der Festsetzung ist die Sicherstellung einer hohen Wohnumfeldqualität. Durch die Einschränkungen soll die im Plangebiet zur Verfügung stehende Fläche in erster Linie der anvisierten Wohnnutzung vorbehalten sein. Andererseits soll durch die Einschränkungen auch eine verstärkte Verkehrsbelastung im Plangebiet, über das übliche Maß einer Wohnnutzung hinaus, vermieden werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

5.2.1. Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO darf durch die in Satz 1 genannten Anlagen (zum Beispiel Garagen und Stellplätze) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Begründung

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 stellt den nach BauNVO für allgemeine Wohngebiete angegebenen Orientierungswert dar und entspricht somit den allgemeinen Vorgaben zur Flächenausnutzung in der betreffenden Gebietskategorie. Die Festsetzung ermöglicht eine für das angestrebte offene und aufgelockerte Wohngebiet angemessene Bebauung und stellt gleichzeitig den Erhalt eines hohen Freiflächenanteils sicher. Dabei sei erwähnt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO durch die in Satz 1 genannten Anlagen (zum Beispiel Garagen und Stellplätze) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, was auch im Fall dieses Bebauungsplans gilt.

5.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse sichert die angestrebte Gebäudetypologie und trägt somit zum Erreichen des städtebaulichen Konzeptes bei. Die Zahl der Vollgeschosse wird bei allen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Höhenfestsetzungen wird darüber hinaus je Mehrfamilienhaus ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss ermöglicht. Dieses unterscheidet sich von den genannten Vollgeschossen dahingehend, dass dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1 m hinter die Außenwandfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten. Die Zahl der Vollgeschosse der geplanten Reihenhäuser wird auf maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

5.2.3. Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt mittels Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GOK_{max}).

Als Gebäudeoberkante (GOK) gilt bei Gebäuden mit Flachdächern der höchste Punkt der Attika eines Baukörpers. Wird keine Attika gebaut, gilt als Gebäudeoberkante die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Ausbauhöhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage ist durch Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln (*Umstellung auf Normalhöhennull (NHN) erfolgt in der Entwurfsfassung*).

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (zum Beispiel Schornsteine, Antennen) sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

Begründung

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen mittels maximal zulässiger Gebäudeoberkante (GOK_{max}) erfolgt mit dem Ziel, die Bebauung im Plangebiet gemäß dem anvisierten städtebaulichen Konzept und unter Berücksichtigung der Bebauung im Umfeld zu entwickeln. Als unterer Bezugspunkt gilt die Ausbauhöhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage ist durch Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Eine Umstellung auf Normalhöhennull (NHN) erfolgt in der Entwurfsfassung.

Unter Bezugnahme auf die tatsächliche Gebäudehöhe auf Grundlage des unteren Bezugspunktes ergibt sich somit eine Höhe von rund 11,0 Meter für die geplanten Mehrfamilienhäuser und 8,0 Meter für die geplanten Reihenhäuser.

Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante zugunsten technischer Anlagen oder ähnlichem ist ohne Beschränkungen ausnahmsweise zulässig.

5.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 14, 22 und 23 BauNVO)

5.3.1. Bauweise

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise zulässig. Im westlichen Bereich des Planbereiches (WA 1) sind zudem nur Hausgruppen zulässig.

Begründung

Die festgesetzte Bauweise spiegelt das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept wider. Dieses sieht in Anlehnung an die Umfeldbebauung eine offene und aufgelockerte Bauweise vor.

5.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen in der Planzeichnung.

Die rückwärtigen Baugrenzen, das heißt die dem Vorgartenbereich abgewandte Baugrenze, darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen, offene Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3,0 Meter überschritten werden.

Begründung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept widerspiegeln. Gleichzeitig sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass ein ausreichender Abstand der Gebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Außengrenzen des Bebauungsplanes beziehungsweise den angrenzenden Grundstücken gegeben ist. Durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf das tatsächlich zur Umsetzung erforderliche Mindestmaß, können große Flächenanteile von Bebauung und Versiegelung freigehalten werden. Diese sollen unversiegelt und gärtnerisch gestaltet werden und der zukünftigen Anwohnerschaft als Aufenthaltsflächen im Freien dienen.

Gleichzeitig soll den zukünftigen Eigentümern eine möglichst flexible Grundstücks- beziehungsweise Gartengestaltung ermöglicht werden, sodass für die gartenseitigen Baugrenzen eine Überschreitungsregelung festgesetzt wird, um etwa ergänzende untergeordnete bauliche Anlagen wie zum Beispiel ein Wintergarten oder vergleichbare Anbauten umsetzen zu können.

5.4. Garagen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze für PKW und Fahrräder sind nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Begründung

Durch die genannte Festsetzung wird sichergestellt, dass Garagen und Stellplätze in städtebaulich verträglicher Form errichtet werden und die städtebauliche Ordnung und Gestaltqualität gewahrt bleiben. Der ruhende Verkehr wird mittels zwei Garagenhöfen für die Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser abgewickelt und mithilfe von zwei Zufahrten von der Castroper Straße erschlossen. Jedes der Mehrfamilienhäuser verfügt zudem über eine Fahrradgarage.

Die geplanten Reihenhäuser verfügen dagegen über eine gemeinsame Fahrradgarage. Öffentliche Stellplätze sind entlang der Castroper Straße vorgesehen.

5.5. Öffentlich geförderter Wohnraum

(§ 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.6. Verkehrliche Erschließung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die »Castroper Straße« an. Eine Neuausweisung von Verkehrsflächen ist dementsprechend zur Erschließung des Gebietes nicht notwendig.

5.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Da das in Rede stehende Plangebiet an der stadträumlichen wichtigen Castroper Straße / L 628 liegt, wird eine Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen durch Straßenverkehrslärm erforderlich. Daraus gegebenenfalls resultierende Schallschutzmaßnahmen werden an dieser Stelle im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

5.8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

5.8.1. Dachbegrünung

Flachdächer des obersten Geschosses von Gebäuden sowie Dächer von Garagen sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Flachdächer der Wohngebäude sind mit einer mindestens 12 cm starken und die Flachdächer von Garagen mit einer mindestens 10 cm starken Magersubstratauflage zu versehen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Mindestens 20 % der Fläche sind mit heimischen Wildkräutern als Topfballen zu bepflanzen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z. B. Aufzugsschacht, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) ist das Dach vollflächig zu begrünen.

Begründung

Die Begrünung der Dachflächen ist sowohl aus Entwässerungssicht als auch aus stadtklimatischer Sicht vorteilhaft. Durch die Dachbegrünung kann der Regenwasserabfluss verringert und gedrosselt werden. Gründächer wirken sich zudem positiv auf das Mikroklima aus, da sie in Folge der Verdunstung anfallenden Regenwassers einen kühlen Effekt entfalten. Ferner

tragen Gründächer zu einer verbesserten Staubbindung und Filterung von Luftschadstoffen bei. An Hitze- oder Frosttagen wirkt eine Dachbegrünung zudem zu einer besseren Gebäudedämmung bei, sodass Heizkosten reduziert und Energie eingespart werden können. Auch im Hinblick auf den Artenschutz leisten Dachbegrünungen einen wichtigen Beitrag: sie bilden regelmäßig Lebensräume für an diese Bedingungen angepasste Insektenarten wie Bienen oder Schmetterlinge.

Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Strom und Wärme durch Photovoltaik und Solarthermie auf Dachflächen wird durch die Festsetzung nicht ausgeschlossen. Diese ist zulässig soweit diese in Kombination zu einer extensiven Begrünung erfolgt.

5.8.2. Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist je 1000 m² Grundstücksgröße ein großkroniger Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Begründung

Ziel soll hier sein, die vorgesehene Landschaftshecke optisch zu verbreitern, um den visuellen Eingriff in das bestehende Landschaftsbild (Naherholungsbereich des Paschgrabens) zu kompensieren und damit eine Abgrenzung des Siedlungsbereiches zum Außenbereich zu schaffen. Neben der Sicherung eines durchgrünten Wohnquartiers, sollen die vorgesehenen Baumanpflanzungen auch der Verschattung sowie der Vorbeugung einer übermäßigen Aufheizung des Quartiers dienen.

5.8.3. Landschaftshecke

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Anpflanzung von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100, 100/150 hoch vorzusehen. Je 100 qm sind zwei Bäume II. Ordnung sowie fünf Heister und 40 Sträucher anzupflanzen.

Die Bepflanzung ist nach geltenden Fach-DIN-Normen zu pflanzen, zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die Gehölze sind zu verankern, sowie Schutzeinrichtungen (Verbiss- und Pflegeschutz) vorzusehen.

Begründung

Da das Vorhaben unmittelbar an den Naherholungsbereich des Paschgrabens angrenzt, soll durch das Anlegen einer Landschaftshecke (Wildhecke) der visuelle Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert und eine Abgrenzung des Siedlungsbereiches zum Außenbereich er-

zeugt werden. Neben der visuellen Abgrenzung und dem Ziel der Integration des Bauvorhabens in das landschaftliche Umfeld, soll die Landschaftshecke einen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität leisten. Da die Hecken und Gehölzstrukturen Lebensraum für verschiedene Arten bieten soll diese zudem als wichtiges Vernetzungselement fungieren.

5.9. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

5.9.1. Dachform

Als zulässige Dachform sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Begründung

Da im räumlichen Geltungsbereich ausschließlich Gebäude mit begrünten Flachdächern realisiert werden sollen, bedarf es neben der Festsetzung der Dachbegrünung auch einer Festsetzung der zulässigen Dachform. Dem wird mit dieser Festsetzung Rechnung getragen.

5.9.2. Vorgärten

Im Bebauungsplan werden »Vorgärten« zeichnerisch festgesetzt.

Begründung

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sollen die Vorgärtenbereiche begrünt werden. Dem wird mit der Festsetzung von Vorgartenbereichen Rechnung getragen.

5.9.3. Gartengestaltung und Vorgärten

Die als »Vorgärten« gekennzeichneten Bereiche sind zu begrünen beziehungsweise gärtnerisch auszugestalten (unversiegelt, bepflanzt) und dauerhaft versiegelungsfrei zu erhalten. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen sind unzulässig.

Von den Festsetzungen kann zugunsten von notwendigen Wegen für den Hauszugang beziehungsweise der Nebenanlagen sowie für Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze abgewichen werden.

Begründung

Durch die Festsetzung der Gartengestaltung und der Vorgartenbereiche wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen versiegeltem und unversiegeltem Flächen geschaffen und somit durch die aktive Durchgrünung des Plangebietes ein Beitrag zur Klimaschutz und Klimafolgenanpassung geleistet.

6. Sonstige Planungsbelange

6.1. Baugrund

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch die GTBM GmbH ein Baugrundgutachten (Februar 2022) erarbeitet, bei den Angaben zu Bodenkennwerten, Hinweise zur Ausführung der Gründung und Bauwerksabdichtung sowie eine Gefährdungsabschätzung getroffen wurden.

Zur Ermittlung des Bodenaufbaus wurden im Rahmen einer Baugrunderkundung am 25.08.2021 drei Kleinrammbohrungen (KRB) bis in eine Tiefe von 5 m unterhalb der Geländeoberfläche vorgenommen (im mittleren Teilbereich). Zur Bestimmung der Lagerungsdichte des Bodens wurden zudem drei mittelschwere Rammsondierungen (DPM) bis in eine Tiefe von 6 m unter Geländeoberkante vorgenommen.

Ergebnis der Baugrunduntersuchung ist, dass sich das Baugrundmodell aus drei Schichten (Tragschicht, Anschüttung und Ablagerungen in Bach- und Flusstälern) zusammensetzt. Das Plangebiet ist zudem mit einer 0,05 bis 0,08 m dicken Asphaltdecke versiegelt.

Grundwasser wurde während der Geländearbeiten am 25.08.2021 bis in eine Tiefe von 5 m unter derzeitiger GOK nicht angetroffen.

Bei den Baugrunduntersuchungen wurden in der Anschüttung organoleptisch auffällige Bereiche angetroffen, die im Rahmen der Gefährdungsabschätzung durch drei Einzelproben chemisch untersucht wurden. Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Probe KRB 5/3 höhere Gehalte an PAK (EPA), Benzo(a)pyren und Kohlenwasserstoffen aufweist. Dieser Parameter übersteigt den Zuordnungswert Z 2 der LAGA Boden/Bauschutt. In den anderen beiden Proben wurden nur leicht erhöhte Gehalte an PAK (EPA), Benzo(a)pyren und Kohlenwasserstoffen festgestellt, welche den Zuordnungswert Z 2 der LAGA Boden/Bauschutt nicht übersteigen. Das Gutachten kommt demnach zu der Empfehlung, dass die Aushubarbeiten gutachterlich zu begleiten sind, um die Aushubmassen bestmöglich trennen zu können. Auch wird eine Beprobung der Mieten im Rahmen des Gutachtens empfohlen.

Im Rahmen eines weiteren Baugrundgutachtens des Büros GTBM GmbH (September 2022) wurden zur Ermittlung des Bodenaufbaus am 16.08.2022 ergänzende Kleinrammbohrungen (KRB) bis in eine Tiefe von 1,5/5,0 m unterhalb der Geländeoberfläche (östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches) vorgenommen. Ergebnis ist, dass sich im östlichen Teilbereich des Plangebietes das Baugrundmodell aus vier Schichten (Packlage, Anschüttung (kiesig), Anschüttung (schluffig-tonig) und Schluff/Ton zusammensetzt.

In Hinblick auf die zulässige Bodenpressung und das Bettungsmodul wird empfohlen, unmittelbar dem Aushub folgend die Einzel- und Streifenfundamentsohle mit einer ca. 0,3 m dicken

Trag- und Stabilisierungsschicht aus gebrochenem Material abzudecken, um ein witterungs- und begehungsfestes Arbeitsplanum zur Verfügung zu haben. Darüber hinaus wird im Rahmen der Baugrunduntersuchung folgendes empfohlen: Zur Homogenisierung und Verbesserung der Tragfähigkeit des Untergrundes unterhalb der Bodenplatte der Mehrfamilienhäuser, wird die Einbringung einer begehbaren und verlagerungssicheren Schottertragsschicht in einer Mächtigkeit von mindestens 1,0 m aus gebrochenem Mineralgemisch oder Recyclingmaterial (RVM) mit einem maximalen Feinkornanteil von 5 % empfohlen. Das Material ist in maximal 0,3 m dicken Lagen einzubringen und lagenweise zu verdichten.

Weitergehende Details sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen.

7. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Absatz 5 BauGB und § 9 Absatz 6 BauGB)

7.1. Artenschutz

7.1.1. Vorgaben für Gehölzfällungen

In Anlehnung an § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden.

7.1.2. Minimierung möglicher Vogelkollisionen

Im Hinblick auf anlagebedingte Wirkungen der Planung kann sich für Vögel ein erhöhtes Kollisionsrisiko an großen Glasfronten ergeben. Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren, sind daher bei der Neuanlage von Gebäuden großflächige Verglasungen sowie Spiegel- oder Eckverglasungen grundsätzlich zu vermeiden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente/reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und für Vögel sichtbar zu gestalten. Große Reflektionsfronten sind über die gesamte Fläche mit „hoch wirksamen“ Markierungen gem. ROSSLER H. ET. AL. (2022) zu versehen. Die folgenden Kriterien für „hoch wirksame Markierungen“ sind hierbei zu beachten:

- horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand
- vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand
- schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster
- metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster
- Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben

7.1.3. Vermeidung der Entstehung von Temporärgewässern während der Bauphase

Um ein Einwandern von Kreuzkröten in das Baufeld von vornherein zu vermeiden, ist ein Entstehen von temporären Gewässern, wie wassergefüllte Fahrspuren und Pfützen, während der Laichzeit der Kreuzkröte (je nach Witterung zwischen Anfang April und Mitte August) zu vermeiden bzw. vorhandene temporäre Gewässer zu beseitigen.

7.2. Kampfmittel

Nach einer Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD-WL) unter dem Kurzaktenzeichen 55-06-214992 wurde auf Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche vorliegt (Indikator 2).

Es liegen jedoch Hinweise auf eine teilweise Bombardierung der beantragten Fläche vor. Daher kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich:

- Absuchen (Oberflächendetektion) der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung durch den KBD-WL.
- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung.

Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten oder direkt die Polizei bzw. Feuerwehr zu verständigen.

8. Umweltbelange / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

8.1. Umweltverträglichkeit

Nach § 1a Absatz 2 Nr. 3 BauGB in der bis zum 24. Juni 2004 geltenden Fassung ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, soweit im Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Verpflichtung besteht.

8.2. Umweltprüfung

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) zu berücksichtigen. Im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Absatz 4 BauGB) werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. (siehe Teil B Umweltbericht)

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1) vom Büro grünplan (Oktober 2023) erarbeitet. Ziel hierbei war, ob durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans, Verstößen gegen das besondere Artenschutzrecht zu erwarten sind. In der Gesamtbewertung werden unter Beachtung von Vorgaben durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Gutachtens zusammengefasst:

Fledermäuse

Aufgrund des Fehlens geeigneter Quartiersstrukturen an den Garagen und Gehölzen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG durch einen Abriss der Garagen oder ggf. notwendige Gehölzbeseitigungen ist demnach für die Artengruppe der Fledermäuse nicht zu erwarten.

Störungen beschränken sich vor allem auf die Dauer der Bauzeit, so dass auch keine größeren Auswirkungen auf ggf. im Umfeld vorhandene lokale Populationen zu erwarten sind. Zudem ist der Planungsraum bereits durch menschliche Störwirkungen geprägt, so dass die vorkommenden Arten an Störungen angepasst sind. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG ist demzufolge ebenfalls nicht zu erwarten.

Die potenziellen Nahrungshabitate sind für den Erhalt und die Funktionsfähigkeit potenziell in der Umgebung vorhandener Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten als nicht essentiell zu betrachten.

Vögel

Unter Berücksichtigung des potenziellen Arteninventars gem. Messtischblattabfrage, des erfassten Biotoppotenzials und der Lebensraumansprüche relevanter Arten ist ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Eingriffsbereich nicht zu erwarten. Ein Vorkommen sonstiger europäischer Vogelarten ist in den Gebüschstrukturen hingegen denkbar.

Um eine (unbeabsichtigte) Verletzung oder Tötung (§ 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG) von Individuen zu vermeiden, sind ggf. erforderliche Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen. Aus diesem Grund werden im Rahmen der weiteren Gebäudeplanung Maßnahmen zur Minimierung möglicher Vogelkollisionen an großen Glasfronten im Bebauungsplan aufgenommen.

Für potenziell betroffene landesweit häufige und weit verbreitete »Allerweltsarten« stehen ausreichend Ersatzlebensräume in Form von Gehölzen in der nahen Umgebung zur Verfügung, so dass ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Nr. 3 BNatSchG (Schadungsverbot) ausgeschlossen werden kann.

Störungen beschränken sich vor allem auf die Dauer der Bauzeit, wodurch keine größeren Auswirkungen auf ggf. im Umfeld vorhandene lokale Populationen zu erwarten sind. Zudem ist der Planungsraum bereits durch die Vornutzung von menschlichen Störwirkungen geprägt, weshalb davon auszugehen ist, dass potenziell im Umfeld vorkommende Arten an Störungen angepasst sind. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG ist demzufolge nicht zu prognostizieren.

Die potenziellen Nahrungshabitate sind für den Erhalt und die Funktionsfähigkeit potenziell in der Umgebung vorhandener Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten als nicht essentiell zu betrachten.

Für die Artengruppe der Vögel werden unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG erfüllt.

Amphibien

Derzeit kann ein Vorkommen der planungsrelevanten Kreuzkröte im Plangebiet ausgeschlossen werden. Als hochmobile Pionierart kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass Kreuzkröten während der Baustellenphase in das Baufeld einwandern, wenn dort temporäre Gewässer, z. B. durch Bodenverdichtungen, entstehen, die als Laichhabitate genutzt werden. Unbefestigte Flächen könnten in diesem Zusammenhang als Tagesverstecke dienen. Dadurch entsteht die Gefahr des Überfahrens und der Kollisionen mit Baufahrzeugen. Um ein Einwandern von Kreuzkröten in das Baufeld von vornherein zu vermeiden, ist deshalb ein Entstehen von temporären Gewässern, wie wassergefüllte Fahrspuren und Pfützen, während der Laichzeit der Kreuzkröte zu vermeiden bzw. vorhandene temporäre Gewässer zu beseitigen. Dieser Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Für die Artengruppe der Amphibien werden unter Beachtung dieser Maßgabe mit hinreichender Sicherheit keine Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG erfüllt.

Sonstige Arten mit potenzieller Betroffenheit

Aufgrund ungeeigneter Lebensraumeignung sind keine weiteren planungsrelevanten Artengruppen im Eingriffsbereich zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden somit durch die Planung nicht erfüllt.

Zusammenfassende Beurteilung

Eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann ausgeschlossen werden, sofern die im Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise (Vorgaben für Gehölzfällungen, Hinweis zur Minimierung möglicher Vogelkollisionen sowie Vermeidung der Entstehung von Temporärgewässern während der Bauphase) berücksichtigt werden.

9. Planverfahren

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen nicht vor. Im Ergebnis ist zur Realisierung des Vorhabens ein vollumfängliches Planverfahren durchzuführen.

Als nächster Schritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) vorgesehen. Die im Rahmen dieser Beteiligung eingehenden Anregungen und Stellungnahmen münden in einem Planentwurf, der dem Ausschuss dann zum Offenlagebeschluss erneut vorgelegt wird.

Gemäß der Zuständigkeitsordnung der Stadt Recklinghausen entscheidet der Rat über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Ausschuss für Stadtentwicklung entscheidet über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB.

10. Realisierung

10.1.1. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die Bernemann Immobilien GbR ist Eigentümerin der betreffenden Fläche.

10.1.2. Kosten und Finanzierung

Sämtliche mit der Planung und Umsetzung des im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens dargestellten Bauvorhabens verbundenen Kosten sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen.

10.2. Städtebauliche Kennwerte

	Flächengröße	Flächenanteil
Plangebiet gesamt:	rund 4.200 qm	100 %
davon		
• Allgemeines Wohngebiet (WA), davon	rund 4.200 qm	rund 100 %
überbaubare Grundstücksfläche	rund 1.360 qm	rund 30 %
Fläche zum Anpflanzen	rund 500 qm	rund 12 %

Differenzen rundungsbedingt.

11. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 9 Absatz 1 Nr. 1 und 12 BauGB in Verbindung mit § 1 und § 4 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2. Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltungen

1.1.3. Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 9 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO)

2.1. Als Gebäudeoberkante (GOK) gilt bei Gebäuden mit Flachdächern der höchste Punkt der Attika eines Baukörpers. Wird keine Attika gebaut, gilt als Gebäudeoberkante die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

2.2. Als unterer Bezugspunkt gilt die Ausbauhöhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes (Umstellung auf Normalhöhennull (NHN) erfolgt in der Entwurfsfassung).

2.3. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Antennen) sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

3. Grundflächenzahl (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 19 BauNVO)

3.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO darf durch die in Satz 1 genannten Anlagen (zum Beispiel Garagen und Stellplätze) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

- 4.1. Die rückwärtige Baugrenze, das heißt die dem Vorgartenbereich abgewandte Baugrenze, darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen, offene Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3,0 m überschritten werden.

5. Garagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 und 22 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

- 5.1. Garagen und Stellplätze für PKW und Fahrräder sind nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

6. öffentlich geförderter Wohnraum (§ 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

8.1. Dachbegrünung

Flachdächer des obersten Geschosses von Gebäuden sowie Dächer von Garagen sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Flachdächer der Wohngebäude sind mit einer mindestens 12 cm starken und die Flachdächer von Garagen sind mindestens mit einer 10 cm starken Magersubstratauflage zu versehen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Mindestens 20 % der Fläche sind mit heimischen Wildkräutern als Topfballen zu bepflanzen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z. B. Aufzugsschacht, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) ist das Dach vollflächig zu begrünen.

8.2. Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist je 1000 m² Grundstücksgröße ein großkroniger Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

8.3. Landschaftshecke

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Anpflanzung von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100, 100/150

hoch vorzusehen. Je 100 qm sind zwei Bäume II. Ordnung sowie fünf Heister und 40 Sträucher anzupflanzen.

Die Bepflanzung ist nach geltenden Fach-DIN-Normen zu pflanzen, zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die Gehölze sind zu verankern, sowie Schutzeinrichtungen (Verbiss- und Pflegeschutz) vorzusehen.

Detaillierte Aussagen folgen im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

9. Dachform

9.1. Als zulässige Dachform sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

10. Gartengestaltung und Vorgärten

10.1. Die als »Vorgärten« gekennzeichneten Bereiche sind zu begrünen bzw. gärtnerisch auszugestalten (unversiegelt, bepflanzt) und dauerhaft versiegelungsfrei zu erhalten. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltung sind unzulässig.

10.2. Von den Festsetzungen kann zugunsten von notwendigen Wegen für den Hauszugang bzw. der Nebenanlagen sowie für Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze abgewichen werden.

Hinweise

11. Artenschutz

11.1. Vorgaben für Gehölzfällungen

In Anlehnung an § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden.

11.2. Minimierung möglicher Vogelkollisionen

Im Hinblick auf anlagebedingte Wirkungen der Planung kann sich für Vögel ein erhöhtes Kollisionsrisiko an großen Glasfronten ergeben. Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren, sind daher bei der Neuanlage von Gebäuden großflächige Verglasungen sowie Spiegel- oder Eckverglasungen grundsätzlich zu vermeiden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente/reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Große Reflektionsfronten sind über die gesamte Fläche mit „hoch wirksamen“ Markierungen gem. ROSSLER H. ET. AL. (2022) zu versehen. Die folgenden Kriterien für „hoch wirksame Markierungen“ sind hierbei zu beachten:

- horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand
- vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand
- schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster
- metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster
- Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben

- 11.3.** Vermeidung der Entstehung von Temporärgewässern während der Bauphase
Um ein Einwandern von Kreuzkröten in das Baufeld von vornherein zu vermeiden, ist ein Entstehen von temporären Gewässern, wie wassergefüllte Fahrspuren und Pfützen, während der Laichzeit der Kreuzkröte (je nach Witterung zwischen Anfang April und Mitte August) zu vermeiden bzw. vorhandene temporäre Gewässer zu beseitigen.

12. Einsichtnahme in Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften

- 12.1.** Die für diesen Bebauungsplan Vorschriften (insbesondere Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) und Gutachten können beim Fachbereich 61 - Planen, Umwelt, Bauen - Abteilung Städtebauliche Planung der Stadt, Recklinghausen im Technischen Rathause - Westring 51, 45659 Recklinghausen während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Gutachten und Fachbeiträge

grünplan – büro für Landschaftsplanung (2023): Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 318 – Castroper Straße / Südlich Paschgraben – in Recklinghausen. Dortmund

GTBM GmbH (Februar 2022): BV Castroper Straße in Recklinghausen. Baugrunderkundung, Angaben von Bodenkennwerten, Hinweise zur Ausführung der Gründung und Bauwerksabdichtung. Herdecke.

GTBM GmbH (Februar 2022): BV Castroper Straße in Recklinghausen. Untersuchung von Bodenaushub, Gefährdungsabschätzung, Bewertung der chemischen Untersuchungen. Herdecke.

GTBM GmbH (September 2022): BV Castroper Straße 271 in Recklinghausen. Angaben der zulässigen Sohlnormalspannung und des Bettungsmoduls, Hinweise zur Ausführung der Gründung. Herdecke.

12. Quellen

BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER (2004): Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe. Münster.

INFAS ENERMETRIC (2012): Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Recklinghausen. Abschlussbericht. Recklinghausen.

INWIS (2013): Handlungskonzept Wohnen Stadt Recklinghausen. Bochum.

INWIS (2017): Handlungskonzept Wohnen Stadt Recklinghausen. Fortschreibung 2017. Bochum.

K.PLAN Klima.Umwelt&Planung GmbH (2017): Klimaanpassungskonzept für Recklinghausen. Bochum.

KREIS RECKLINGHAUSEN (2012): Landschaftsplan »Vestischer Höhenrücken«. Recklinghausen.

LAND NRW (2019): Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.

STADT RECKLINGHAUSEN (2015): Flächennutzungsplan. Recklinghausen.