B e g r ü n d u n g gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 1. Änderung - vereinfacht - gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 163 - Ziegelgrund -

---

1. Ziele der Stadtplanung

Der Bebauungsplan Nr. 163 - Ziegelgrund - ist seit dem 25.5.1988 rechtsverbindlich.
Der Änderungsbereich (s. beigefügter Planausschnitt) ist überwiegend als Reines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Mietwohnungen sollen in diesem Bereich die entsprechenden Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.
Das heißt, die Festsetzung "max. 2 Wohneinheiten" entfällt. Auf die Zahl der Wohnungseinheiten im gesamten Bebauungsplangebiet hat dies keine Auswirkungen, weil dafür in anderen Bereichen des Bebauungsplanes insgesamt weniger Hauseinheiten errichtet werden, als ursprünglich geplant gewesen sind. Aus diesem Grund ist auch kein größeres Erschließungsverkehrsaufkommen zu erwarten.
Im gesamten Änderungsbereich soll eine dreigeschossige Bebauung (bisher zweigeschossig) ermöglicht werden, wobei allerdings das dritte Geschoß gem. § 16 Abs. 5 BauNVO flächenmäßig auf 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses begrenzt bleiben muß. In Verbindung mit der Aufhebung der gestalterischen Festsetzung der Dachneigungen (10°-30° bzw. 30°-38°) und des durchgehenden Dachfirstes entlang der Dortmunder Straße sowie der geringfügigen Änderung der Baugrenze im nordöstlichen Randbereich und der Ausweisung einer geschlossenen Bauweise im östlichen Randbereich wird eine einheitliche Bebauung mit begrünten Flachdächern und Dachgärten ermöglicht. Diese Bebauung garantiert eine größere schallschützende Wirkung für die übrige Wohnbebauung ohne dabei die nach den bisherigen Festsetzungen möglichen Gebäudehöhen zu überschreiten.

Die Ausweisung eines zusätzlichen Pflanzgebotes gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB entlang der Dortmunder Straße dient der Vermeidung von Schallreflektionen an den Gebäudeaußenwänden.

Aufgrund einer energiesparenden Bauweise und einer anderweitigen Energieversorgung des Plangebietes kann auf die Festsetzung "Fläche für Versorgungsanlagen - Blockheizwerk -" und den dazugehörigen textlichen Teil Nr. 1.13 und 3.7 verzichtet werden.
Diese Fläche wird als "Fläche für das Parken von Fahrzeugen" festgesetzt.

2. Altlasten

Auf dieser bisherigen Versorgungsfläche sind, wie in drei weiteren Bereichen innerhalb des Baugebietes, im Rahmen eines Altlasten-Gutachtens (Chem. Laboratorium Dr. E. Weßling) nutzungsrelevante Verunreinigungen durch PAK und Cadmium festgestellt worden. Die Kontaminationen sind in unterschiedlichen Tiefen bis höchstens 1 m unter der Geländeoberkante angetroffen worden. Es handelt sich um folgende Bereiche (s. beigefügten Plan):

A 1 Fläche um die Rks 18, 18c und 18d
Verunreinigungen (PAK und Cadmium) liegen bis zu einer Tiefe von 0,3 Metern vor. Der Bereich ist zur Wohnnutzung vorgesehen.

A 2 Fläche um die Rks 8
Verunreinigungen (PAK) sind bis zu einer Tiefe von 1 Meter vorzufinden. Es soll Wohnnutzung stattfinden.

...

A 3 Fläche um die Rks 11, 11a und 11c
Verunreinigungen (PAK) reichen bis in eine Tiefe von 1 Meter bzw. bei Rks 11a bis 0,6 Meter Tiefe. Hier sollte ein Blockheizwerk oder alternativ ein Kindergarten errichtet werden.

A 4 Fläche entlang der Rks 9, 9a und 9b
Verunreinigungen (PAK) wurden bis zu einer Tiefe von 1 Meter ermittelt. Die Sondierungen befinden sich in einem Erdwall. In diesem Bereich ist keine Wohnnutzung oder eine ähnlich sensible Nutzung beabsichtigt.

Für die Bereiche der Flächen A 1 bis A 3 fordert der Gutachter Sanierungsmaßnahmen mit der Maßgabe, daß der oberste Bodenmeter kontaminationsfrei ist.
Zu diesem Zweck wird das kontaminierte Erdreich der Fläche A 1 und A 2 (zukünftige Wohnnutzung) auf die Fläche A 3 (jetzt "Fläche für das Parken von Fahrzeugen") verbracht. Um ein Ausspülen der Schadstoffe in tiefere Erdschichten zu vermeiden, soll dieses Erdreich, vor der Nutzung als Stellplatzfläche, mit Bindemittel angereichert und versiegelt und anschließend mit Mutterboden aufgefüllt werden. Alternativ hierzu wird noch das Verfahren der Bodenwäsche geprüft. Der Erdwall (Fläche A 4) ist bei Realisierung der Wohnnutzung in der Umgebung mit unbelastetem Erdreich abzudecken, um zu verhindern, daß z. B. spielende Kinder, die in direkter Nähe wohnen, in Kontakt mit dem belasteten Erdreich treten.
Bezüglich dieser vier kontaminierten Bereiche besteht gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eine grundsätzliche Kennzeichnungspflicht. Das Ziel dieser Kennzeichnung ist, die Sicherheit und Gesundheit der Menschen zu gewährleisten, die die Grundstücke planentsprechend nutzen.
Die entsprechenden Maßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB textlich festgesetzt.

Im östlichen Randbereich des Bebauungsplanes "Ziegelgrund" (außerhalb des Änderungsbereiches) wurden durch das chemische Laboratorium Dr. Weßling Bodenluft- und Bodenuntersuchungen vorgenommen. Die im o.g. Zentralbereich auffälligen Schadstoffparameter (Cadmium und PAK) wurden hier nicht vorgefunden. Jedoch sind erhöhte Bodenluftgehalte an leicht flüchtigen Aromaten festgestellt worden, die aber nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchung nicht aus Verunreinigungen des Bodens resultieren. Aufgrund einer sich daraus ergebenden möglichen Gefährdung durch das Einatmen von Schadstoffen sind Nachuntersuchungen der Bodenluft - wie vom Gutachter vorgeschlagen - gemacht worden, um den Gefährdungspfad bestimmen zu können.
Die nunmehr vorliegenden Ergebnisse der ergänzenden Bodenluftanalyse zeigen zwar eine erhöhte Grundbelastung, aber keine Überschreitung des Schwellenwertes von 1 mg/m³. Der Gutachter kommt daher zu der Auffassung, daß keine weiteren Bodenverunreinigungen in diesem Teil des Baugebietes zu erwarten sind.
Die geplante Wohnbebauung kann deshalb ohne weitere Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen realisiert werden.

Auf die erstgenannten Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen wird im textlichen Teil zum geänderten Bebauungsplan hingewiesen.

...

3. Gestaltungssatzung

Aufgrund der unter Pkt. 1 dieser Begründung genannten geänderten Voraussetzungen bzw. Zielsetzungen kann auf die im gesamten Bebauungsplangebiet geltenden Gestaltungsvorschriften im Änderungsbereich verzichtet werden.

4. Textlicher Teil

Wie unter Pkt. 1 und 3 dieser Begründung erläutert, entfallen die textlichen Festsetzungen Nr. 1.13 und 3.7 "Versorgungsfläche - Blockheizwerk -" sowie Nr. 4 "Gestaltungsvorschriften".
Für den Änderungsbereich wird der textliche Teil um folgende Festsetzungen ergänzt:

1. Unterschiedliche Geschoßfläche

Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß in den dreigeschossigen WR-Gebieten die Geschoßfläche des dritten Geschosses 2/3 der Geschoßfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten darf.

2. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Auf den gem. § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB mit A 1, A 2, A 3 und A 4 gekennzeichneten Flächen wurden durch Gutachten des Chemischen Laboratoriums Dr. E. Weßling, Altenberge, lokale nutzungsrelevante Bodenverunreinigungen durch PAK und Cadmium festgestellt.
Aufgrund des Gutachtens sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB folgende besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen:

2.1 Mit A 1 und A 2 gekennzeichnete Flächen:

Vor Baumaßnahmen muß die oberste Bodenschicht bis zu einer Tiefe von einem Meter großflächig ausgetauscht werden.
Das in den Belastungsbereichen anfallende Aushubmaterial muß einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden.

2.2 Mit A 3 gekennzeichnete Fläche:

Vor Baumaßnahmen muß die oberste Bodenschicht bis zu einer Tiefe von einem Meter großflächig ausgetauscht werden.
Alternativ kann eine Abdichtung und Verfestigung des belasteten Bodens durch Beimengung von Bindemitteln und anschließender Mutterbodenaufschüttung (nachweislich unbelasteter Boden) zur Sicherung erfolgen.

2.3 Mit A 4 gekennzeichnete Fläche:

Bei Realisierung der Wohnnutzung in der Umgebung ist die belastete Fläche (im Bereich der Aufschüttung) mit einem Mutterbodenauftrag nachweislich unbelasteter Boden) zu sichern.

2.4 Mit A 1, A 2 und A 3 gekennzeichnete Flächen:

Für temporäre Nutzungen kann eine Sicherung durch Versiegelung der verunreinigten Flächen mit einer wasserundurchlässigen Decke toleriert werden. Dabei sind diese Fläche von jeglicher sensibler Zwischennutzung freizuhalten.

Recklinghausen, den 14.5.1992
Der Stadtdirektor
I. A.

Schlegtendal
Dipl.-Ing.