

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 2. 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 anhaltenden Nachfrage nach Mietwohnungen sollen in diesem Bereich, wie bereits im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung östlich der Straße Ziegelgrund, 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 nur geringe Auswirkungen, weil dafür in anderen Bereichen des Bebauungsplanes insgesamt weniger Hauseinheiten errichtet werden, als ursprünglich geplant gewesen sind. Ein das Wohnen beeinträchtigende Erschließungsverkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten.

Im gesamten Änderungsbereich soll eine dreigeschossige Bebauung (bisher zweigeschossig) ermöglicht werden.

In Verbindung mit der nach wie vor gültigen geschlossenen Bauweise entlang der Dortmunder Straße garantiert die dreigeschossige Bauweise mit begrünten Flachdächern (die Festsetzung der Dachneigung wurde im Zusammenhang mit der Gestaltungssatzung bereits am 4.8.1992 aufgehoben) eine größere schallschützende Wirkung für die übrige Wohnbebauung, ohne dabei die nach den bisherigen Festsetzungen möglichen Gebäudehöhen zu überschreiten.

Die Stellung der Gebäude in Verbindung mit den die Belange des Schallschutzes berücksichtigenden und nach Süden ausgerichteten Wohnungsgrundrissen macht eine Reduzierung der seitlichen Grenzabstände gem. § 22 Abs. 4 BauNVO von je 4 m (gem. § 6 Abs. 5 und 6 BauONW für eine dreigeschossige Bebauung vorgeschrieben) auf 3 m erforderlich. D. h., der Abstand der sich gegenüberliegenden Wände von Gebäudeteilen darf 6,0 m betragen.

Die ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Ausweisung einer Fassadenbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BauGB an den zur Dortmunder Straße hin orientierten Gebäudeaußenwänden dient der Vermeidung von Schallreflexionen.

Auf die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar westlich der Einmündung Ziegelgrund kann verzichtet werden. Hier sollen Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden (s. hierzu auch Pkt. 2 Altlasten).

Die dreigeschossige Bauweise mit flachem bzw. flachgeneigtem Grasdach im Mittelbereich der Heinrich-Imig-Straße beeinträchtigt die Nachbarschaft genauso wenig, wie ein bisher zulässiges zweigeschossiges Gebäude mit 38° Dachneigung.

Die Ausweisung von Gründächern vergrößert die Vegetationsmasse und fördert wie die Regenwasserversickerung die Wasserverdunstung im Wohngebiet. Außerdem werden für diesen Bereich gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Einzelhäuser mit einer max. Gebäudetiefe von 14,0 m und einer max. Gebäudelänge von 16,0 m festgesetzt, um angesichts der verhältnismäßig kompakten Bebauung einen größtmöglichen Freiflächenanteil zu erzielen.

...

Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, daß mindestens 70 % der innerhalb der dreigeschossigen Bauweise erforderlichen Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage zugunsten der zweigeschossigen Wohnbebauung westlich der geplanten Grünfläche GR.3 kann entfallen, weil die notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden.

Der Standort der geplanten Grünfläche GR.3 wird sinnvollerweise in den Bereich des vorhandenen Obstbaumbestandes verlegt. Dies wird möglich, nachdem feststeht, daß das Altbäude nicht mehr erhalten werden kann.

2. Altlasten

Die Auswertung der städt. Erfassungsunterlagen ergab, daß der unter der StAWA-Nr. 4309/61 erfaßte Altlasten(verdachts)standort sich zu einem kleinen Teil auch bis in diesen Änderungsbereich erstreckt. Der überwiegende Teil der Abgrabungs-/Aufschüttfläche östlich der Straße "Ziegelgrund" ist mit den vorliegenden Gutachten des Chem. Laboratoriums Dr. Weißling, Altenberge, vom 19.12.1990, 12.4.1991 und 18.4.1991 hinreichend genau erkundet (s. auch 1. Änderung - vereinfacht -). Im Hinblick auf die Befunde dieser Untersuchungsreihe und die inzwischen durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind nachteilige Auswirkungen der Schüttfläche auf den Änderungsbereich nicht zu erwarten.

Die verbleibende Restfläche wurde durch das IFE-Institut, Recklinghausen, im April 1993 einer Risikoabschätzung unterzogen.

* Untersuchungsergebnisse

Die Untersuchung ergab eine Aufschüttung aus umgelagerten Böden mit Beimengungen von Asche und Bauschutt in einer Mächtigkeit von 0,5 - 1,5 m unter GOK. Darunter liegt eine überwiegend feinsandige, z. T. tonige Schluffschicht. Grundwasser wurde bei einer Bohrtiefe von bis zu 3,0 m unter GOK nicht angetroffen.

Die entnommenen Bodenproben zeigten keine organoleptisch feststellbaren Auffälligkeiten. In Bezug auf die Parameter Schwermetalle, polychlorierte Biphenyle (PCB), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) wurden ebenfalls keine erhöhten Konzentrationen festgestellt.

Die Mineralölkohlenwasserstoffe lagen mit rd. 70 - 150 mg/kg geringfügig über der Hintergrundbelastung.

In den untersuchten Bodenluftproben der Gaspegel GP 1, GP 2 und GP 4 wurden erhöhte Toluol-Konzentrationen von rd. 0,12 - 0,54 mg/cbm festgestellt. Darüber hinaus ergaben sich keine Belastungen der Bodenluft mit leichtflüchtigen Aromaten.

Deutlich auffällig waren demgegenüber jedoch in der 1. Probenahmeserie im März 1993 die Konzentrationen an Dichlormethan in allen 5 untersuchten Gaspegeln mit Werten von bis zu 132 mg/cbm. In geringeren Konzentrationen (bis zu 2,4 mg/cbm) wurde auch Trichlormethan in allen Bodenluftpegeln gemessen. Weitere leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe konnten nicht nachgewiesen werden.

Aufgrund dieser Befunde wurden die Bodenluftpegel im Anschluß an die 1. Probenahmeserie am 22.4.1993 nachbeprobte und erneut auf leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) überprüft. Die Nachbeprobung

...

ergab Belastungen der Bodenluft mit Dichlormethan an den Meßstellen GP 1, GP 2, GP 4 und GP 5 mit einer Maximalkonzentration von jetzt 4,5 mg/cbm an der Meßstelle GP 5. Trichlormethan wurde nicht mehr nachgewiesen.

* Bewertung der Befunde

Aufgrund der deutlich niedrigeren Dichlormethan-Werte in der 2. Probenahme-serie kommt der Gutachter zu dem Schluß, daß infolge der warmen Witterung zwischen den beiden Probenahmeterminen eine Ausgasung stattgefunden hat, die zu der deutlichen Abnahme der Schadstoffkonzentrationen in der Bodenluft geführt hat. Die Ursache der Bodenluftbelastungen ist nicht bekannt. Der Gutachter vermutet jedoch, daß die festgestellten LHKW-Konzentrationen auf das Verschütten von Reinigungsflüssigkeit (z. B. eines Kaltreinigers) zurückgeführt werden können. Nach den Ergebnissen der 2. Bodenluftuntersuchungen geht er davon aus, daß die in der Bodenluft vorhandenen flüchtigen Schadstoffe ausgegast sind und somit keine akute Gefährdung von der untersuchten Fläche ausgeht.

Aufgrund der Stellungnahme des Oberkreisdirektors vom 30.6.1993 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Bereich der an die Verdachtsfläche angrenzenden zukünftigen Wohnbaufläche am 19.7.1993 einer ergänzenden Bodenluftuntersuchung auf leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe unterzogen. Die Bodenproben zeigten keine organoleptisch feststellbaren Auffälligkeiten. Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe konnten in keiner der untersuchten Bodenluftproben nachgewiesen werden.

Diese Ergebnisse stimmen mit der gutachterlichen Einschätzung der ersten Untersuchung vom April 1993 überein, in der festgestellt wurde, daß von der untersuchten Altlastenverdachtsfläche keine akute Gefährdung ausgeht. Negative Beeinträchtigungen durch LHKW-Belastungen sind somit auszuschließen; Einschränkungen bzw. Festsetzungen von Vorsorge- oder Sanierungsmaßnahmen für die geplante Wohnnutzung sind nicht erforderlich.

Als Anschüttfläche und auf der Basis der Risikoabschätzung des IFE-Institutes wird der Bereich der erfaßten Altlastenverdachtsfläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Die festgestellten Stoffgehalte stehen der geplanten Nutzung mit einer unterflurigen Stellplatzanlage jedoch nicht entgegen. Ein Sanierungserfordernis im Hinblick auf die geplante Nutzung ist nicht gegeben. Allerdings werden aus Vorsorgegründen bzw. zum Umgang mit dem Anschüttmaterial folgende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

- Im gesamten Änderungsbereich wird die Nutzung des Grundwassers aus dem 1. Grundwasser-Stockwerk zu Trink- bzw. Brauchwasserzwecken ausgeschlossen.
- Im gekennzeichneten Bereich gilt, daß vor Beginn von Erd- bzw. Aushubarbeiten Kontrollmessungen der Bodenluft bzgl. der festgestellten Belastung an leichtflüchtigen halogenisierten Kohlenwasserstoffen durchzuführen sind. Die Aushubarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

Das im Zuge von Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde beim Oberkreisdirektor Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Die Realisierung der vorgenannten Festsetzungen steht in direktem Zusammenhang mit den aus dem vorliegenden Bebauungsplan genehmigungsfähigen Maßnahmen. Sie werden dementsprechend nach Bauordnungsrecht geregelt.

3. Textlicher Teil zur 2. Änderung - vereinfacht -

Die unter Pkt. 1 und 2 dieser Begründung aufgeführten Erläuterungen machen für den Änderungsbereich eine Ergänzung des textlichen Teils um folgende Festsetzungen erforderlich:

1. Pflanzgebot

1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß in den mit WR III festgesetzten Wohngebieten westlich der Straße Ziegelgrund die Dachflächen der Wohngebäude mit Mutterboden bzw. einem kulturfähigen Substrat anzufüllen und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern zu bepflanzen und zu erhalten sind.

1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß in dem mit WR III g festgesetzten Wohngebiet westlich der Straße Ziegelgrund die überwiegend geschlossenen Gebäudewände zur Dortmunder Straße hin fortlaufend alle 5,0 m durch Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen sind.

2. Abweichende Bauweise

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das WR III g-Gebiet zwischen Dortmunder Straße und Heinrich-Imig-Straße festgesetzt, daß ein Abstand von 6 m zwischen Gebäudeteilen mit der Ausrichtung zur Heinrich-Imig-Straße zulässig ist, wobei die geschlossene Bauweise entlang der Dortmunder Straße eingehalten werden muß.

3. Garagen und Stellplätze

Gem. § 12 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in den mit WR III festgesetzten Wohngebieten westlich der Straße Ziegelgrund mindestens 70 % der notwendigen Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche nachgewiesen werden müssen.

Die weiteren notwendigen Stellplätze sind nur in den im Plan ausgewiesenen Bereichen zulässig.

4. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Auf der gem. § 9 Abs. 5 Ziff. 3 BauGB mit A 5 gekennzeichneten Fläche wurden durch Gutachten des IFE-Institutes Recklinghausen lokale Belastungen der Bodenluft durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) festgestellt. Aufgrund des Gutachtens sind gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB folgende besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen:

4.1 Mit WR III festgesetzte Wohngebiete westlich der Straße Ziegelgrund:

Im gesamten Bereich der mit WR III festgesetzten Wohngebiete westlich der Straße Ziegelgrund wird die Nutzung des Grundwassers aus dem 1. Grundwasser-Stockwerk zu Trink- und Brauchwasserzwecken ausgeschlossen.

4.2 Mit A 5 gekennzeichnete Fläche:

Im gekennzeichneten Bereich gilt, daß vor Beginn von Erd- bzw. Aushubarbeiten Kontrollmessungen der Bodenluft bzgl. der festgestellten Belastung an leichtflüchtigen halogenierte Kohlenwasserstoffen durchzuführen sind. Die Aushubarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

Das im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde beim Oberkreisdirektor Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Nach Fertigstellung der Baugrube sind in deren Untergrund Boden und Bodenluft auf leichtflüchtige chlorierte und aromatische Kohlenwasserstoffe zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind auf ggf. erforderliche (z. B. bauliche) Maßnahmen zu prüfen.

5. Hinweis

Die textlichen Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 163
- Ziegelgrund - einschließlich der 1. Änderung - vereinfacht - sind zu beachten.

Recklinghausen, den 3.6.1993
Der Stadtdirektor
I. A.

Sinhuber-Schotte

Sinhuber-Schotte
Städt. Baurätin z. A.