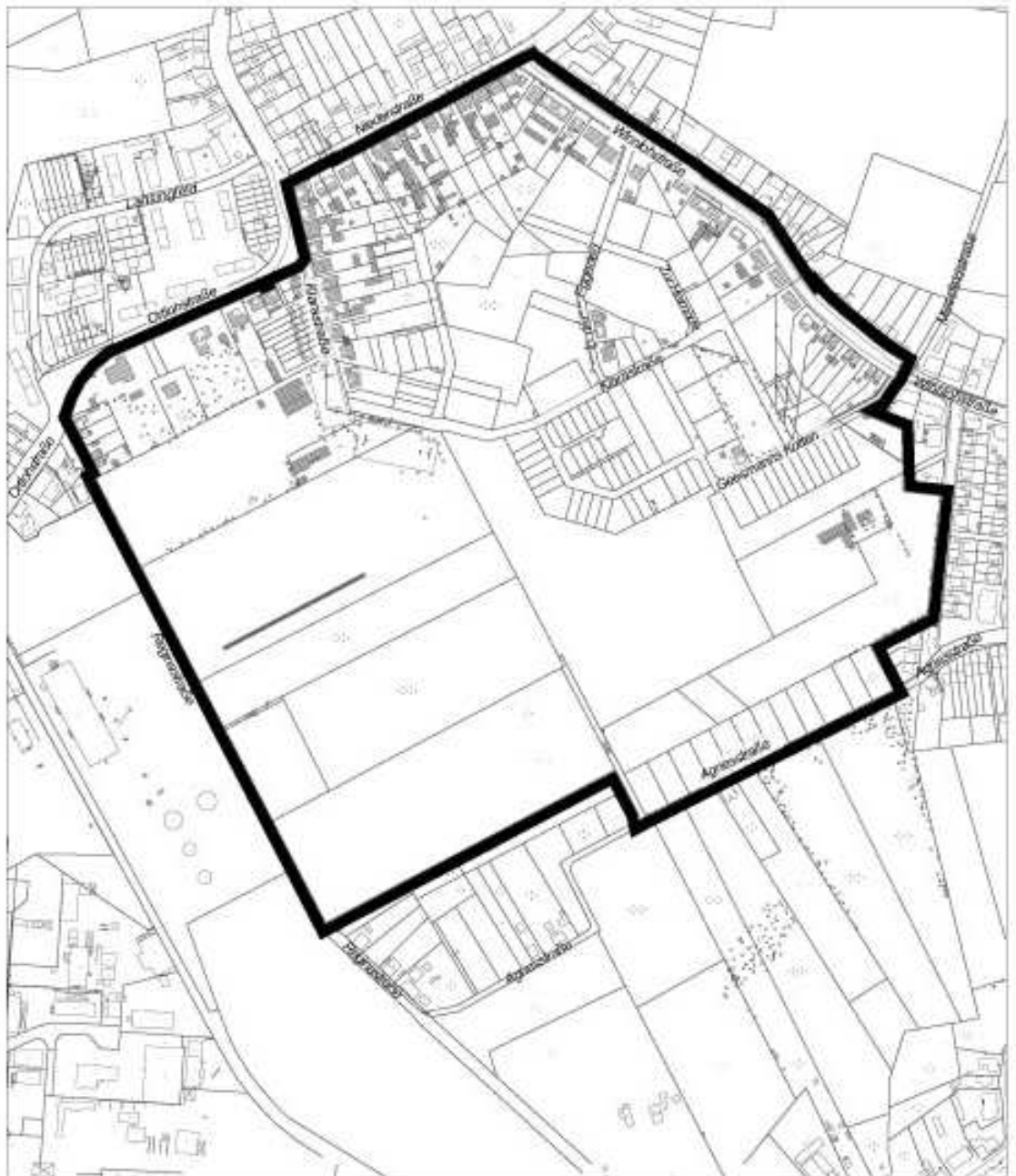


Begründung
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zum
Bebauungsplan Nr. 167
– Klarastraße / Winnlohstraße



■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Inhaltsangabe:

1. Anlaß der Aufstellung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Verfahrensschritte
4. Ziele der Landesplanung
5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung
6. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben
 - 6.1 Vorhandenes Planungsrecht
 - 6.2 Baumschutzsatzung
 - 6.3 Bodendenkmalpflege
 - 6.4 Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen
 - 6.5 Kampfmittelbeseitigung
 - 6.6 Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
7. Städtebauliche Zielsetzung
8. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 8.2 Bauweise
 - 8.3 Verkehrsflächen/Grünflächen/Spielflächen
 - 8.4 Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft
 - 8.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
9. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 Abs. 4 BauONW
10. Entwässerung/Versorgung/Leistungsrechte
11. Nutzungs- und Zielkonflikte
 - 11.1 Eingriff in Natur und Landschaft
 - 11.2 Verkehrs- u. Sportanlagenimmissionen
 - 11.3 Schadstoffimmissionen/Altlasten
 - 11.4 Gewässerschutz
12. Textlicher Teil des Bebauungsplanes
13. Bodenordnende Maßnahmen
14. Zielvorstellungen für die Verwirklichung
15. Flächenbilanz
16. Kosten

1. Anlaß der Aufstellung

Um dem offenbar immer noch vorhandenen Wohnbedarf der Bevölkerung, und hier speziell der Nachfrage nach Baugrundstücken zur Eigentumbildung zu entsprechen, soll im Vorgriff auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Stadtteil Röllinghausen durch ein Bauleitplanverfahren Bauflächen ausgewiesen werden, die möglichst bald erschlossen und in absehbarer Zeit bebaut werden können. Die Siedlungserweiterung soll so umwelt- und landschaftsverträglich wie möglich gestaltet werden, Bebauung und Freiräume sollen sich sinnvoll ergänzen.

Die Notwendigkeit, für Röllinghausen eine Siedlungserweiterung planungsrechtlich zu ermöglichen, ergibt sich durch die Erschließungsmaßnahmen für den "Gewerbepark Ortloh" (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 185/1), der mit einer nutzbaren Gewerbe- und Industrieauflache von ca. 38,5 ha direkt nördlich von Röllinghausen entwickelt wird. Da für diesen gewerblich bzw. industriell orientierten Entwicklungsbereich zur Zeit auch ein Autobahnanschluß ausgebaut wird, ist für die Ortslage Röllinghausen bereits jetzt eine Verstärkung der Nachfrage nach Wohnungen bzw. baureifen Grundstücken spürbar.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet zwischen Reginastraße, Ortlohstraße, Niederstraße, Winnlohstraße, Kreuzstraße und Agnesstraße. (Übersicht des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes siehe Titelseite dieser Begründung).

3. Verfahrensschritte / Verfahrensstand

Der Planungsausschuß der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 16.03.1992 beschlossen, die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen. Diese frühzeitige Beteiligung fand in der Weise statt, daß die Planunterlagen der FNP-Änderung Nr. 2.26 - Klarastraße / Winnlohstraße - und des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 167 vom 12.05.1992 bis 09.06.1992 einschließlich im Planungsamt auslagen, um den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Darüber hinaus fand am 26.10.1992 in der Sporthalle der Grundschule an der Ortlohstraße ein Informations- und Anhörungsgespräch mit ca. 130 interessierten Bürgerinnen und Bürgern statt.

Die 1. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes sowie der FNP - Änderung Nr. 2.26 erfolgte in der Zeit vom 01.12.1995 bis 02.01.1996. Hierzu sind sowohl von Trägern öffentlicher Belange wie auch von betroffenen Eigentümern Anregungen und Bedenken zu den geplanten Festsetzungen bzw. Darstellungen geäußert worden. Die Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen führten zu einer wesentlichen Änderung der städtebaulichen Zielsetzungen. Insbesondere wegen der Herausnahme der bisher vorgesehenen Kleingartenanlage ist die Verwaltung zu dem Entschluß gekommen, den Bebauungsplanentwurf wie auch den Entwurf für die FNP-Änderung zu überarbeiten und erneut öffentlich auszulegen.

Der Grundsatzbeschuß zur Entscheidung für oder wider einer Kleingartenanlage wurde durch den Planungsausschuß am 02.02.1998 herbeigeführt. In der gleichen Sitzung wurde ein Ersatzstandort für die Kleingartenanlage festgelegt. Als Standort für die Kleingartenanlage wurde der Bereich westlich der Ortlohstraße, nördlich der Straße Lansingfeld, östlich der Zechenbahn und südlich der BAB A2 beschlossen.

Die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wie auch der FNP - Änderung Nr. 2.26 - Klarastraße / Winnlohstraße wurde im Zeitraum vom 26.04.1999 - 26.05.1999 (im Parallelverfahren) durchgeführt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen somit grundsätzlich auf den Darstellungen der FNP-Änderung.

4. Ziele der Landesplanung

Der Bebauungsplanbereich ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP) überwiegend als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt. Ein geringer Flächenanteil wird dem Agrarbereich mit der überlagernden Kennzeichnung "Erholungsbereich" zugeordnet. Der Planbereich liegt im Stadtteil Recklinghausen-Röllinghausen und ist als Wohnsiedlungsbereich dem

Siedlungsschwerpunkt Recklinghausen-Südstadt zugeordnet, der als Unterzentrum der Versorgung von ca. 50.000 Einwohnern dient.

Nach den Zielen des GEP ist der Freiraum im nördlichen Ruhrgebiet vor allen vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen, vorhandener Waldbestand ist in seiner vielfältigen Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktion zu erhalten.

Teile des Bebauungsplanbereiches liegen innerhalb des regionalen Grünzuges E, der hier im Grenzbereich der Ballungskernstädte Recklinghausen, Herne und Castrop-Rauxel verläuft und im Rahmen der IBA - Internationale Bauausstellung Emscherpark - zu einem zusammenhängenden Landschaftspark entwickelt werden soll. Er hat eine sehr hohe überörtliche Bedeutung und Schutzbedürftigkeit als Ausgleichs- und Gliederungselement für die dichtbesiedelte und freiraumarme Kernzone des Ruhrgebietes.

Der Planbereich des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung Nr. 2.26 liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Nr. 39.

Die Inhalte des Bebauungsplanes wie auch die der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigen die landesplanerische Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung der Stadt Recklinghausen, wie sie im GEP - Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet - dargestellt ist.

5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

Aus den unter Pkt. 1 - Anlaß der Aufstellung - aufgeführten Gründen ist die Bereitstellung von zusätzlichem Bauland zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in Recklinghausen erforderlich. Im Zuge der Stadtentwicklungsplanung wurde zudem deutlich, daß in Recklinghausen eine starke Bindung der Bevölkerung an den Wohnstandort im jeweiligen Stadtbezirk gegeben ist.

Primäre Zielsetzung war es, den vorhandenen Wohnbereich maßvoll zu verdichten, zwei voneinander getrennte Siedlungsteile Klarastraße/Ortlohstraße und Winnlohstraße/Kreuzstraße sinnvoll miteinander zu verbinden und dabei gleichzeitig den ökologischen Anforderungen bei Inanspruchnahme von Freiraum gerecht zu werden. In der ländlich strukturierten Ortslage Röllinghausens ist besonders zu berücksichtigen, daß sich die geplante Neubebauung sowohl in das vorhandene Ortsbild als auch in die freie Landschaftsstruktur einfügen muß. Daher ist es notwendig, daß gleichrangig mit der Neuausweisung von Wohnbauland auch ausreichende Freiräume mit Erholungsfunktion erhalten werden, neue geschaffen und diese untereinander und mit der freien Landschaft vernetzt werden.

6. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

6.1 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Recklinghausen vom 29.09.1980 stellt den Bereich des Bebauungsplanes wie folgt dar:

Eine als Wohnbaufläche dargestellte Nutzung erstreckt sich bandförmig in jeweiliger Grundstückstiefe entlang der Klarastraße, Ortlohstraße, Niederstraße und Winnlohstraße. Im Bereich der Kreuzstraße (östliche Planbereichsgrenze) wird diese Darstellung in einer Tiefe von ca. 50 m bis zur vorhandenen Bebauung Kreuzstraße / Agnesstraße fortgeführt.

Die anschließenden rückwärtigen Freiflächen sind bis zur Agnesstraße (südliche Planbereichsgrenze) und Klarastraße mit Ausnahme einer ca. 0,8 ha großen Grünfläche (mit den Symbolen Spiel- und Bolzplatz) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich der Klarastraße bis zur Planbereichsgrenze Reginastraße ist die Bezirkssportanlage mit den vorhandenen Sportplätzen als Grünfläche mit zwei Symbolen "Sportplatz" kenntlich gemacht. Im südlichen Anschluß an die Sportanlage ist die vorhandene ca. 3,6 ha große baumbestandene Fläche als Wald, ein kleineres Teilstück südwestlich der Waldfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

6.2 Baumschutzsatzung

Der vorhandene, erhaltenswerte Baumbestand im Bebauungsplanbereich ist als Gestaltungs- bzw. Gliederungselement in die planerische Konzeption mit aufgenommen und entsprechend festgesetzt

worden. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 03.06.1986 ist zu beachten!

6.3 Bodendenkmalpflege

Nach Auskunft des Westf. Museums für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege befindet sich ein bekanntes Urnengräberfeld nördlich des Bebauungsplanbereiches. Von daher sind auch innerhalb des Planungsgebietes archäologische Funde/Befunde zu erwarten bzw. muß mit archäologischen Untersuchungen gerechnet werden.

Von daher sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde d. h. Mauerwerk o. ä., Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW unverzüglich zu melden.

Dieser Hinweis ist unter Punkt 3.2 des textlichen Teils zum Bebauungsplan berücksichtigt.

6.4 Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen

Nach Angaben des Landesoberbergamtes NRW liegt das Plangebiet im Bereich des Steinkohle - Bergwerkfeldes "König-Ludwig 1". Bergbauliche Einwirkungen aus dem Steinkohletiefbau der 1965 stillgelegten Schachanlage "König-Ludwig 1/2/6" sind für diesen Bereich nicht mehr zu erwarten. Der Bebauungsplanbereich liegt zudem auch außerhalb des Einwirkungsbereiches des aktiven Steinkohlebergbaus. Da Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Verhütung von Bergschäden nicht mehr erforderlich sind, kann auf eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan verzichtet werden.

6.5 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmiteleinwirkungen erkennen (vermutete Blindgänger und Bombentrichter). Eine systematische Absuche ist erforderlich. Aus diesem Grunde ist schon vor Beginn der Einzelmaßnahmen mit dem zuständigen Amt für Zivil- und Feuerschutz Verbindung aufzunehmen. Ein entsprechender Hinweis wird im textlichen Teil berücksichtigt.

6.6 Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Versorgung des Planbereiches durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch zwei Buslinien gewährleistet, die das Gebiet tangieren. Die Linie 224 führt aus nördlichen Richtung über die Winnlohstraße mit den Haltepunkten Niederstraße, Röllinghausen - Kirche, Kreuzstraße, Agnesstraße. Ein Haltepunkt der Linie 237 befindet sich an der Niederstraße. Die mittlere Entfernung vom Plangebiet-Zentrum ist ca. 200 m, die Taktzeiten für beide Buslinien betragen z. Zt. 30 Minuten.

7. Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung bestand darin, die bereits vorhandene Wohn- und Geschäftsbebauung an der Klara-, Nieder- und Winnlohstraße zum Freiraum Ortloh-Nord hin maßvoll zu erweitern bzw. zu verdichten. Die geplante Neubebauung wird in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild integriert, damit den ökologischen Anforderungen bei Eingriffen in die Natur entsprochen werden kann.

In dem als "Reines Wohngebiet" festgesetzten Bereich sind ca. 250 Wohneinheiten für bis zu 750 Personen geplant. Angelehnt an die vorhandene Bebauung sollen in offener Bauweise am Rand der Neubebauung eingeschossige Wohnhäuser entstehen, wobei die Zahl der Geschosse zum Kern der neuen Siedlung hin zunehmen wird (bis zu 3 Geschosse). In diesem Bereich wird zudem die Errichtung eines Altenpflegeheimes über eine entsprechende textliche Festsetzung ermöglicht.

Um diese Siedlungserweiterung so umweltverträglich und freiraumschonend wie möglich zu gestalten, ist eine Verzahnung des vorhandenen Freiraumes mit der geplanten Bebauung vorgesehen. Neben großzügigen Grünflächen innerhalb des Gebietes bzw. zwischen Wohnbereich und Bezirkssportanlage, die dem Kinderspiel, der Freizeit und der Erholung vorbehalten werden, sind südlich anschließend öffentliche Grünflächen festgesetzt, die als Wiesen mit Gehölzen angelegt werden und somit in die ökologische Ausgleichsbilanzierung mit eingerechnet werden konnten. Diese Grünflächen bilden eine Pufferzone zwischen dem Wohnsiedlungsbereich und dem südlich gelegenen Freiraum. Ein differenziertes Fuß- und Radwegenetz innerhalb des Plangebietes führt

sowohl in die angrenzenden Erholungsbereiche als auch zu den Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen im Bereich der Klara- bzw. Niederstraße.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Bereiche entlang der Regina-, Ortloh-, Klara-, Nieder- und Winnlohstraße ergibt sich die Festlegung einer Baugebietskategorie gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Bestand. Zur Sicherung des im Bereich der Niederstraße gewachsenen Nahversorgungszentrums ist dort ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die übrigen bereits angebauten Straßenzüge sind überwiegend durch "Reines Wohnen" geprägt und die Baugebiete auch entsprechend festgeschrieben. Der Bereich der Grundschule südlich der Ortlohstraße soll weiterhin der schulischen Nutzung vorbehalten bleiben und ist einschließlich der Sporthalle an der Klarastraße als "Fläche für den Gemeinbedarf -Schule/Sporthalle-" festgesetzt.

Die neuen Wohnbauflächen in dem bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiraum zwischen der Klara- und Winnlohstraße, sind unter Berücksichtigung ihrer Lage am neu zu definierenden Ortsrand und der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich, als "Reine Wohngebiete - WR -" festgesetzt.

Innerhalb des mit "B" gekennzeichneten "Reinen Wohngebiet" sind über eine textliche Festsetzung die gem. § 3 (3) 2 BauNVO nur ausnahmesweise zulässigen "Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke" für allgemein zulässig festgesetzt (siehe textl. Teil Nr. 1.2). Hier soll vorrangig die Errichtung eines Altenpflegeheimes planungsrechtlich ermöglicht werden, damit die Nachfrage an Altenpflegeplätzen im Stadtteil König-Ludwig bzw. Röllinghausen mit abgedeckt werden kann.

In dem Neubaugebiet sind darüber hinaus auch Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt, auf denen Vorhaben von ihrer Ausstattung her zu errichten sind, daß ihre Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus möglich ist (siehe textl. Teil Nr. 1.1). Aus dieser Festsetzung ergibt sich jedoch weder eine Verpflichtung zur Bereitstellung von Wohnungsbauförderungsmitteln für die Bewilligungsstellen, noch verbietet sie es dem Eigentümer, ohne Inanspruchnahme von Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ein Wohngebäude zu errichten. Auch die Rechtsform der Nutzung (Miet- oder Eigentumswohnungen) bleibt offen. Zulässig sind aber nur solche Wohngebäude, die nach Wohnungsart, Größe, Ausstattung und städtebaulichen Anforderungen die Voraussetzungen, unter denen öffentliche Wohnungsbauförderungsmittel gewährt werden können, erfüllen.

Durch die vorstehende Festsetzung wird bei der Vermarktung der betroffenen Grundstücke bzw. Bauflächen nur ein bestimmter Käuferkreis angesprochen, sie hält sich jedoch im Rahmen des Bodenrechts nach Art. 74 Nr. 18 Grundgesetz (GG), da die allgemeinen Ansprüche an Wohnungsgrößen und Ausstattung entsprechend dem II. Wohnungsbaugesetz (WoBauG) bemessen sind und somit auch keinerlei Entschädigungsansprüche nach sich zieht.

Das **Maß der baulichen Nutzung** liegt im Hinblick auf die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) im Rahmen der nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Werte. Bei den bereits bebauten Grundstücken ist die GRZ bzw. GFZ an dem Bestand orientiert festgesetzt worden. Grundsätzlich liegen die Maßzahlen unter der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze, um über eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücke eine dem vorhandenen Ortsbild nach angepaßte Bebauung zu erzielen. Eine Ausnahme hiervon bildet jedoch der mit "B" gekennzeichnete Bereich im Kernbereich des Bebauungsplanes.

Die **Zahl der Vollgeschosse** ist in den bereits bebauten Bereichen an dem Bestand orientiert festgesetzt. Die Baugebiete, die an der inneren Erschließung liegen, sind je nach Lage und Zuordnung von der Geschossigkeit unterschiedlich (ein- bis zweigeschossig - I / II -) reglementiert. Für die zentral liegenden Bauflächen, die sich zur öffentlichen Parkanlage hin orientieren, sind aus städtebaulichen Gründen zwingend II bzw. III Vollgeschosse vorgeschrieben.

Diese Baugebiete sollen dem Geschoßwohnungsbau (Sozial-, Miet-, Senioren- und Eigentumswohnungen) vorbehalten bleiben und gemeinsam mit dem Baugebiet für das ebenfalls dreigeschossig vorgesehene Altenpflegeheim das "städtebauliche Rückgrat" der Neubausiedlung bilden.

Für die einzelnen Bauflächen ist durch eine textliche Festsetzung die Ausnutzungsmöglichkeit der Dachgeschosse verbessert worden. Bedingt durch diese Festsetzung kann ein zusätzliches Vollgeschoß unter der geneigten Dachfläche bei Einhaltung der Geschößflächenzahl (GFZ) zugelassen werden (siehe textl. Teil Nr. 1.4).

Durch die abgestufte Festlegung der Zahl der Vollgeschosse vom Kern der Neubausiedlung zum Rand hin wird zum einen im Übergangsbereich zwischen der bebauten Ortslage und dem Außenbereich ein neues, sinnvolles Ortsrandbild geschaffen, und zum anderen die z. T. als Hausgärten genutzten rückwärtigen Grundstücksbereiche der vorhandenen Bebauung an der Klarastraße bzw. Niederstraße einer von der Höhenentwicklung her maßvollen Bebauung zugeführt.

Um die Nahversorgungssituation entlang der Niederstraße zu stärken und den hier ansässigen Geschäften, Dienstleistungsunternehmen und nichtstörenden Handwerksbetrieben neben der Sicherung des Bestandes eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit zu geben, ist im Anschluß an die vordere Baugrenze in einer Tiefe von 20,0 m eine zusätzliche eingeschossig überbaubare Fläche festgesetzt. Eine Wohnnutzung ist hier zur Sicherung der vorgegebenen städtebaulichen Situation und zur Vermeidung Nutzungskonflikten jedoch unzulässig (siehe textlicher Teil Nr. 1.3).

8.2 Bauweise

Die **Bauweise** ist im Bereich der vorhandenen Bebauung als offene bzw. geschlossen Bauweise festgesetzt. Für den neu zu bebauenden Bereich ist zur Erzielung einer aufgelockerten Bebauung eine offene Bauweise festgeschrieben, wobei in Teilbereichen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können. Hierdurch wird das Siedlungsbild innerhalb des Neubaugebietes und auch von außen betrachtet offen gehalten und städtebaulich geordnet.

Bei der Festlegung der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf die Festsetzung einer Baulinie verzichtet worden, da die Festsetzung von Baugrenzen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den Baugrundstücken bzw. im Planbereich ausreichend ist. Die Baugrenzen sind in den bereits bebauten Bereichen so gewählt, daß sie den Bestand mit Bautiefen zwischen 14 u. 20 m umfassen und z. T. Anbauten bzw. Erweiterungen zulassen.

Bei der Fläche für den Gemeinbedarf "Schule/Sporthalle" südlich der Ortlohstraße bzw. westlich der Klarastraße sind die Baugrenzen so gewählt worden, daß bei Berücksichtigung der bestehenden Gebäude eine bauliche Erweiterung bzw. Ergänzung auf dem Schulgrundstück möglich ist. Hiervon ausgenommen bleibt der mit Bäumen bewachsene zurückliegende Bereich des Schulhofes sowie die Freiflächen im Nahbereich der Sporthalle.

Auf den übrigen Wohnbauflächen sind die Baugrenzen so festgelegt worden, wie sie sich aus dem städtebaulichen Entwurf, der festgesetzten Bauweise sowie den Maßzahlen zur GRZ und GFZ ergeben. Die dadurch mögliche Überbauung der Grundstücke entspricht vom Grundsatz her dem Planungsansatz, eine städtebauliche Grundordnung in dem Neubaugebiet zu erzielen, ohne den einzelnen Bauherren in seiner individuellen Entfaltung bei seinem Bauvorhaben über das notwendige Maß hinaus einzuschränken (siehe hierzu auch unter Punkt 8 "Gestalterische Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauO NW").

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, daß Bautiefen zwischen 12 m und 14 m erzielt werden können. In Teilbereichen sind die Baugrenzen 16 m tief festgesetzt, um eine Staffelung der hier max. 13 m tiefen Gebäude zu ermöglichen. Zusätzlich wird im Hinblick auf mögliche untergeordnete Bauteile, die der passiven Energiegewinnung dienen (z. B. Klimafassaden, Glashäuser und Wintergärten), eine Überschreitung der Baugrenze durch eine entsprechende textliche Festsetzung ermöglicht (siehe textl. Teil Nr. 1.5).

Weitere eingeschossig überbaubare Grundstücksflächen sind auf dem Gelände der "Bezirkssportanlage Reginastraße" ("öffentliche Grünfläche") westlich des Neubaugebietes festgesetzt. Hier sind die Baugrenzen so angeordnet, daß sie nicht nur die vorhandenen baulichen Anlagen (Umkleide-, Wasch-, WC- und Aufenthaltsgebäude/ Kassenhaus) überdecken, sondern auch die Errichtung weiterer Anlagen wie z. B. einer Sporthalle ermöglichen. Es sind jedoch nur solche baulichen Anlagen und sonstige Einrichtungen zulässig, die sich im Rahmen der Zweckbestimmung halten (siehe Punkt 7.4).

8.3 Verkehrsflächen/Grünflächen/Sport- und Spielflächen

Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt von Nordwesten über die Ortloh- bzw. Klarastraße und von Osten über die Winnlohstraße, die als Wohnsammelstraße als Verkehrsfläche entsprechend festgesetzt ist. Während die Klarastraße sowie Straße Ortloh-Nord als Hauptanbindungspunkte für das innere Neubaugebiet anzusehen sind, ist die Verbindungsstraße zwischen den Wohnhäusern Winnlohstraße Nr. 52 und 56 zu dem südlichen Baugebiet als untergeordnete Anbindung zu bewerten. Dies gilt auch für den Verbindungsweg aus dem Neubaugebiet zur Niederstraße. Mit den drei erstgenannten Erschließungsstraßen wird zum einen eine Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs im Gebiet erzielt und zum anderen eine Ausweich- bzw. Umfahrungsmöglichkeit bei evtl. Störungen oder Behinderungen geschaffen.

Die Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg - zwischen den Häusern Niederstraße Nr. 6 und 8 soll nicht der fahrmäßigen Erschließung der rückwärtigen Baugebiete dienen, sondern nur für Fußgänger und Radfahrer die Anbindung der Neubausiedlung an den Versorgungsbereich der Niederstraße gewährleisten. Sie dient zusätzlich der verkehrstechnischen Erschließung des angrenzenden Grundstückes Niederstraße 6 (siehe Textl. Nr. 1.12 - Fahrrecht). Eine Durchfahrbeziehung für Kraftfahrzeuge wird durch straßenverkehrsrechtliche Ordnungsmaßnahmen unterbunden.

Zusätzliche Anbindungspunkte für das neue Wohngebiet an das vorhandene Straßennetz (Regina- bzw. Agnesstraße) bieten sich aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen (Bezirkssportanlage, Waldfläche, Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen) nicht an, zumal im Süden das Landschaftsschutzgebiet Nr. 39 unmittelbar angrenzt.

Die innere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt parallel zur Klara-, Nieder- und Winnlohstraße mit ringförmiger Ergänzung im südlichen Planbereich. Sie folgt damit im wesentlichen der vorhandenen Siedlungsform in diesem Bereich. Durch die gewählte Straßenführung und den festgesetzten verkehrsberuhigten Ausbau der Wohnstraßen können Durchgangsverkehre ausgeschlossen werden. Die Straßenbreiten sind so festgesetzt, daß unabhängig von den vorgesehenen Gestaltungselementen im Straßenraum die Befahrbarkeit durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie durch Rettungsfahrzeuge gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan beinhaltet auch Festsetzungen zur **Lage und Anordnung von Stellplätzen und Garagen** einschließlich ihrer Zufahrten auf den einzelnen Baugrundstücken in dem neu zu erschließenden Innenbereich (siehe textl. Teil. Nr. 1.6) Die Reglementierung des ruhenden Verkehrs ergibt sich nicht nur aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht, sondern auch aus dem Ergebnis des ökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan (siehe Pkt. 11.1).

Bei den Mehrfamilienhaus-Grundstücken sind die gemeinschaftlichen Stellplatz- bzw. Garagenanlagen (GST/GGa) so festgesetzt, daß neben einer verkehrsgerechten Anordnung der Stellplätze und Garagen auch ihre Anbindung zur Verkehrsfläche reglementiert ist. Grundsätzlich gilt für die Festsetzung dieser Flächen wie auch für die in anderen Neubaugebieten möglichen Einzelgaragen- bzw. Stellplätze (Ga/St), daß sie den Anforderungen genügen, die sich aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) an die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den jeweiligen Baugebieten sowie aus dem Bauordnungsrecht (BauONW) an ihre Zahl sowie Anordnungen und Ausführungen ergeben.

Die Notwendigkeit, die Flächen für den ruhenden Verkehr in ausreichendem Umfang und möglichst frühzeitig planerisch zu erfassen, ist gerade für den künftigen Eigner bzw. Nutzer der neu zu bildenden Baugrundstücke von Wichtigkeit, da die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse sowie die Sicherheit und Gesundheit der Bewohner im Vordergrund stehen muß. Die einzelnen Flächen für Stellplätze und Garagen sind so festgesetzt, daß neben einer sinnvollen Zuordnung zu den einzelnen Gebäuden bzw. den Verkehrsflächen der Grad der Bodenversiegelung minimiert und der Anteil an Wohngartenfläche optimiert wird. Außerhalb dieser Flächen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen sind, durch die textliche Festsetzung Nr. 1.6 entsprechend geregelt, keine weiteren Stellplätze oder Garagen in dem eigentlichen Neubaugebiet zulässig .

Für die bereits bebauten Grundstücke entlang der Regina-, Ortloh-, Nieder- und Winnlohstraße kann auf eine derartige Reglementierung verzichtet werden, da aufgrund der bestehenden Situation nur noch vereinzelt mit zusätzlichen Garagen und Stellplätzen gerechnet werden muß. Gem. § 12

(2) BauNVO sind Stellplätze und Garagen ohnehin nur für den durch die in den WR- bzw. WA-Gebieten zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Bei der öffentlichen Grünfläche "Bezirkssportanlage" ist die bereits bestehende Stellplatzanlage (ca. 100 St) entsprechend überplant worden. Eine Festsetzung zusätzlicher Stellplatzflächen ist hier nicht erforderlich, zumal ca. 50 Stellplätze in der Klarastraße bzw. im Eingangsbereich zur Sportanlage vorhanden sind.

Grünflächen - öffentlich -

Jeder neue Wohnsiedlungsbereich stellt einen Eingriff in die vorhandene Landschaft und den Naturhaushalt dar (siehe Punkt 11.1 Eingriff in Natur und Landschaft). Bei Berücksichtigung ökologischer Grundgedanken bei der Planung kann jedoch anstelle der bisherigen landwirtschaftlichen Intensivnutzung nicht nur ein neuer Lebensraum für Menschen, sondern auch ein Lebensraum für eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des regionalen Grünzugs E, der hier im Grenzbereich der Städte Recklinghausen, Herne und Castrop-Rauxel verläuft. Er hat eine sehr hohe überörtliche Bedeutung und Schutzbedürftigkeit als Ausgleichs- und Gliederungselement für die dichtbesiedelte und freiraumarme Kernzone des Ruhrgebietes. Auf der Grundlage des ökologischen Fachbeitrages, der entsprechende Handlungsempfehlungen in Form eines "Grünordnungskonzeptes" beinhaltet, sind im Bebauungsplan folgende Grünbereiche festgeschrieben:

Innerhalb der neuen Wohnsiedlung sind **öffentliche Grünflächen** mit der Zweckbestimmung **"Parkanlage"** bzw. **"Spielplatz"** festgesetzt, die der Luftverbesserung, der wohnungsnahen Erholung sowie als Spielbereich (Kategorie A) für Kinder dienen sollen. Südwestlich der eigentlichen Neubaugebiete schließt sich eine weitere öffentliche Grünfläche - Parkanlage - an, die sowohl als wesentliches Durchgrünungselement wie auch als Abstandsfläche zwischen der Wohnbebauung und der Bezirkssportanlage vorgesehen ist.

Westlich der geplanten öffentlichen Grünfläche -Parkanlage-, nördlich des Waldbereiches "Ortloh" und östlich der Reginastraße, befindet sich die "Bezirkssportanlage Röllinghausen." Diese Anlage, die auch dem Schulsport dient, besteht derzeit aus einem Rasen- und einem Ascheplatz sowie einer Spielfläche mit Allwetterbelag (13 x 20 m). Der Rasenplatz verfügt an der Südseite über eine Tribüne und wird überwiegend für Meisterschaftsspiele genutzt. Für Spieler und Zuschauer steht im Osten ein Parkplatz mit 102 Stellplätzen zur Verfügung, der von der Klarastraße aus erschlossen ist. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche bzw. im Bereich des Wendehammers sind weitere 41 öffentliche Stellplätze vorhanden.

Im Bebauungsplan ist die v.g. Anlage dem Bestand nach als **"Grünfläche - öffentlich"** mit der Zweckbestimmung **"Bezirkssportanlage"** festgesetzt. Im Eingangsbereich der Sportanlage sind die bestehenden baulichen Anlagen (Wasch-, WC-, Umkleide- und Abstellräume u. a.) mit einer eingeschossigen überbaubaren Grundstückfläche planungsrechtlich gesichert. Ein zweites sogenanntes "Baufenster" ermöglicht weitere zweckgebundene bauliche Anlagen wie z. B. Sporthalle, Umkleide- und Sanitärgebäude, u.ä.(siehe textl. Teil).

Auf der festgesetzten „öffentlichen Grünfläche“ nördlich des Waldes ist die Anlegung einer „Spiel- und Sportfläche“ als Ersatz für die im östlichen Planbereich wegfallenden Spiel- und Sportflächen geplant. Eine Beeinträchtigung der in ca. 50 - 60 m entfernten geplanten bzw. vorhandenen Wohnbebauung ist nicht zu erwarten, zumal die Nutzungszeiten der Sportflächen eingeschränkt werden. Zur Beurteilung der möglichen Geräuschemissionen und -Immissionen durch die Benutzung dieser Fläche sind insgesamt zwei Guachten erarbeitet worden (siehe Punkt Nr. 11.2).

Die Lage der Bezirkssportanlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu den vorhandenen Wohnbereichen wie auch zum geplanten Neubaugebiet erforderte es, die Geräuschemissionen durch die Sportanlagen zu messen, zu prognostizieren und zu beurteilen. Hierzu wurde ein Gutachten erarbeitet, das darüber hinaus auch die Straßenverkehrsemissionen erfaßt hat (siehe Punkt Nr. 11.2).

Um den städtebaulichen und ökologischen Zielsetzungen für diese Siedlungserweiterung gerecht zu werden, ist ein Übergangsbereich zwischen der Wohnbaufläche und den landwirtschaftlichen Flächen eine **"öffentliche Grünfläche - Wiese/Gehölze -"** festgesetzt. Neben der Erholungs-

funktion für die Anwohner soll diese Grünfläche vor allem der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. der Definierung eines neuen Siedlungsrandes dienen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, und hier insbesondere die Pflanzgebote sowie die "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", sichern die Abschirmung der Wohngärten von der freien Landschaft. Dort, wo Wegebeziehungen in den südlich angrenzenden Erholungsbereich realisiert werden sollen, wird die Bepflanzung zurückgenommen. Die einzelnen Teilräume öffnen sich somit nach außen, wobei Sichtverbindungen zwischen der offenen Landschaft und dem Siedlungsbereich entstehen. Eine wichtige Funktion wird hierbei auch die Gestaltung bzw. Eingrünung der festgesetzten "Flächen für die Wasserwirtschaft" übernehmen, die im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens von den zuständigen Behörden festgelegt wird (siehe Pkt. 9 Entwässerung/Versorgung/Leitungsrechte).

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist ein System von Fuß- und Radwegen vorgesehen, das nicht nur vorhandene Wegebeziehungen aufnimmt sondern eine größtmögliche Durchlässigkeit der einzelnen Bereiche ermöglicht. Da die Wege innerhalb der Grünflächen angelegt werden, erübrigt sich eine entsprechende Festsetzung bzw. Darstellung im Bebauungsplan.

8.4 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

Durch die geplante Siedlungserweiterung gehen überwiegend bislang intensiv genutzte Ackerflächen zugunsten von Wohnbauflächen, Grünflächen und auch Wasserflächen verloren. Die verbleibenden Ackerflächen im südöstlichen Planbereich werden bereits jetzt als Weiden für die Pferdehaltung der dort liegenden Hofstelle extensiv genutzt. Eine intensive und damit wirtschaftliche Ausnutzung dieser Flächen wird aufgrund der Größe bzw. des Zuschnitts nach der Entwicklung des neuen Wohngebiets nicht mehr möglich sein.

Die Einbeziehung dieser wie auch der übrigen landwirtschaftlichen Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes resultiert zum einen aus der sinnvollen Abgrenzung des Plangebietes und zum anderen aus der Notwendigkeit, Ausgleichsflächen für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft bereitzustellen. Für die im Bebauungsplan dem Bestand nach festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen ergeben sich bei Berücksichtigung des vorliegenden Landschafts- und Grünordnungskonzeptes folgende Teilziele:

- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzungsform, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu verändern.
- Erhaltung und Entwicklung wertvoller Biotopstrukturen im Randbereich dieser Flächen
- Beibehaltung bzw. Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes am Siedlungsrand
- Beibehaltung bzw. Wiederherstellung der Erholungsfunktion für die betroffene Bevölkerung.

Innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche liegt eine Hofstelle, die von der Kreuzstraße aus erschlossen und zur Zeit noch dem Außenbereich zuzuordnen ist. Unabhängig von der derzeitigen Bewirtschaftung als Nebenerwerbsbetrieb wird davon ausgegangen, daß es sich um eine privilegierte Hofstelle i.S. von § 35 Abs. 1 BauGB handelt. Da eine Intensivtierhaltung schon seit längerer Zeit nicht betrieben wird und für die Zukunft auch nicht zu erwarten ist, können Immissionsprobleme zwischen der heranrückenden Wohnbebauung und der Hofstelle ausgeschlossen werden.

Die Hofstelle mit den aufstehenden Haupt- und Nebengebäuden und dem wertvollen alten Baumbestand prägt das Landschaftsbild bzw. die Ortsrandlage im Bereich der Kreuzstraße/Agnesstraße nicht unwesentlich. Von daher sieht der Bebauungsplan bestandssichernde Festsetzungen vor. Die GRZ und GFZ sind bezogen auf das ca. 1 Hektar große Flurstück Nr. 25 und der eingeschossigen Bauweise entsprechend niedrig festgesetzt. Die Baugrenzen umfassen den Gebäudebestand, wobei noch ausreichende, zusätzlich überbaubare Grundstücksflächen zur Erweiterung der Gebäude festgesetzt sind.

Grundsätzlich kommen für die Hofstelle zukünftig nur Vorhaben bzw. Nutzungen in Betracht, die mit dem Begriff der Landwirtschaft, wie er im § 201 BauGB definiert ist, übereinstimmen. Darüber hinaus müssen sie auch immissionsrechtlich mit der benachbarten Wohnbebauung vereinbar sein.

Südlich der Grünfläche, öffentlich -Bezirkssportanlage- befindet sich ein kleiner Eichen-Buchen-Wald (Ortloh), der forstlich genutzt wird und dem Bestand nach als "**Wald**" festgesetzt ist. Südlich

und westlich angrenzend sind weitere Flächen für den Neuaufbau eines Waldes einschließlich der vorgelagerten Waldsäume entsprechend festgeschrieben. Diese Änderung der Abgrenzung der

Nutzungsarten - Weide - bzw. Ackerfläche in Wald - ergibt sich u.a. auch aus dem ökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan, der alle Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehene Siedlungserweiterung beinhaltet. Hierzu gehört auch der Neuaufbau eines Waldmantels am Rand des dann vergrößerten Ortlohwaldes (A 8), der auf einer Breite von 10 m mit bodenständigen Gehölzen anzulegen ist (siehe "Karte Planung").

Abschließend bleibt festzuhalten, daß die o.a. land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Bebauungsplanbereich bereits jetzt intensiv von der Bevölkerung als Naherholungsgebiet genutzt werden. Dies wird sich durch die Siedlungserweiterung zukünftig noch weiter verstärken. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und hier insbesondere die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen, sehen von daher den dauerhaften Erhalt und die Entwicklung dieser Landschaftsbestandteile vor.

8.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gem. § 8 und § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Diese ökologische Grundeinschätzung sowie die Erheblichkeit der geplanten Bebauung als Eingriff gem. § 8 BNatSchG i.V. m. § 4 - 6 Landschaftsgesetz Nordrhein - Westfalen (LG NW) in Natur und Landschaft waren bereits 1993 Anlaß, einen ökologischen Fachbeitrag an ein externes Gutachterbüro zu vergeben. Für die 2. Offenlegungsfassung des B-Planes ist dieser Fachbeitrag 1998 überarbeitet worden.

Die Bewertung des Bestandes und des Eingriffs sowie die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs wurde nach der Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (6/96) durchgeführt. Diese Methode legt eine Biotopbewertung zugrunde und berücksichtigt gleichzeitig Faktoren und Schutzgüter wie Boden/Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung o.ä. über situationsbedingte Auf- und Abschläge.

Aufgabe und Inhalt des vom Gutachter erarbeiteten ökologischen Fachbeitrages waren es, die Belange des Umweltschutzes nach § 1a BauGB zu prüfen und zu berücksichtigen. Zum anderen waren die Anforderungen, die aus der Eingriffs- Ausgleichs- Regelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 8) bzw. dem Landschaftsgesetz NRW (§§ 4 und 6) hervorgehen, in Form eines "Landschaftspflegerischen Begleitplanes" bzw. als Teil des Fachplanes bzw. Bebauungsplanes zu erfüllen.

Die Schutzgüter (Wasser, Boden, Luft/Klima, Vegetation und Fauna) im Eingriffsraum wurden untersucht und abschließend in ihrer Empfindlichkeit gegenüber den Bauvorhaben bewertet. Das Hauptaugenmerk der Raum- und Empfindlichkeitsanalyse wurde von den Gutachtern auf die Vegetation, die Vogelwelt und die Landschaftsästhetik (Landschaftsbild) gelegt. Bei diesen Schutzgütern ist die Eingriffserheblichkeit offensichtlich.

Darstellung des Eingriffs

Eingriffsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst u.a. vorhandene Bebauungen und Grünflächen, Wald- und Landwirtschaftsflächen sowie geplante Wohngebiete einschließlich der erforderlichen Verkehrsflächen. Letztere sind einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu unterziehen und werden im Folgenden als "Eingriffsgebiet" bezeichnet (Abgrenzung s. Karte "Planung"). Es ist entsprechend zu unterscheiden zwischen dem gesamten Bebauungsplangebiet von ca. 41,2 ha (entspricht den Grenzen des Bebauungsplanes) und dem Eingriffsgebiet von ca. 10,3 ha. Bei der Bilanzierung sind die festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft (Regelung innerhalb des wasserrechtlichen Verfahrens) nicht eingerechnet worden.

Die Eingriffsbilanzierung im Rahmen des ÖFB kann sich auf das in der Karte "Planung" dargestellte Eingriffsgebiet beschränken, da nur in diesem Bereich wesentliche Eingriffe vorgesehen sind. Um

eine sinnvolle Eingrenzung des Eingriffsgebietes zu erreichen, wurden dagegen die kurzen und aktuell überwiegend geringwertigen Wege- und Straßenabschnitte innerhalb der bereits bestehenden Bebauung, die verbreitert und befestigt als verkehrliche Anbindung des geplanten Eingriffsgebietes an die Nieder- und Winnlohstraße fungieren sollen, nicht mit in das Eingriffsgebiet einbezogen.

Auf Anregung des Gutachters wurde nach Vorlage der ersten Untersuchungs- und Bewertungsschritte im Herbst 1998 der Bebauungsplan Nr. 167 entsprechend angepaßt. Auf der Basis des überarbeiteten Bebauungsplanes wurden die Erkenntnisse der Gutachter als Handlungsempfehlungen in Form eines "Landschaftspflegerischen Begleitplanes" - Karte "Planung" - zusammengefaßt und entsprechende Festsetzungenvorschläge gem. § 9 BauGB formuliert.

Gemäß § 8 BNatSchG i.V.m. § 4 Abs. Nr. 4 - 6 LG NRW ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Das **Vermeidungsgebot** ist auch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (vgl. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Ist der Eingriff nicht vermeidbar, so sind die Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu mindern bzw. auszugleichen. Im vorliegenden Fall wird der Eingriff aus dringlichen städtebaulichen Gründen, die eine Siedlungserweiterung im Ortsteil Röllinghausen bedingen, als unvermeidbar angesehen.

Die Umsetzung der Minderungsmaßnahmen sowie die Grüngestaltung auf den Grundstücken erfolgte über Pflanz- und Erhaltungsgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB bzw. als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan (siehe textl. Teil Nr.1.8 und 1.9). Die darüber hinaus im Bebauungsplan gekennzeichneten, im Kompensationsplan dargestellten und in den Maßnahmeblättern (vgl. Anlage 1 zur Begründung) detailliert beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen (A 1 - A 8) werden für den Eingriffsbereich als Sammelzuordnung festgesetzt (siehe textl. Teil Nr. 1.10). Hierbei erfolgt eine pauschale Zuordnung aller Flächen des Eingriffsbereiches (mit Ausnahme der Fläche für die Wasserwirtschaft), zu allen Flächen auf denen hierfür Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Die ermittelte Eingriffsbewertung ist im Detail den Bewertungstabellen A1-B2 sowie den Berechnungsbögen des Eingriffsgebietes und der Verkehrsflächen im Anhang des ökologischen Fachbeitrages zu entnehmen. Die aktuellen und geplanten Wasserflächen sind bei der Eingriffsbilanzierung unberücksichtigt geblieben, da sie Gegenstand eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens sind. Die Eingriffsbilanzierung erfolgte getrennt nach öffentlichen Verkehrsflächen (VFI.) und sonstigen Flächen (s.FI.) des Eingriffsgebietes.

Demnach ist für das Eingriffsgebiet nach der Siedlungserweiterung eine deutlich verringerte bioökologische Wertigkeit anzunehmen. Einem **Biotopwert** von insgesamt **235.500 Wertpunkten vor dem Eingriff** (194.000 s.FI.+ 41.500 VFI.) steht ein Biotopwert von insgesamt **76.500 Wertpunkten nach der geplanten Siedlungserweiterung** (69.500 s.FI.+ 7.000 VFI.) gegenüber. Hieraus resultiert ein noch anzustrebender Kompensationswert der Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes von **159.000 Wertpunkten** (124.500 s.FI.+ 34.500 VFI.) Die im Kapitel 9 des ÖFB erläuterten und im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsgebietes (A3 - A8; insg. ca. 7,15 ha) werden mit einem **Kompensationswert von 159.000 Wertpunkten** bilanziert, so daß der Eingriff in seiner näheren Umgebung nach der Biotopbewertung vollständig kompensiert wird.

Die als Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Aufforstungsfläche ist gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 18 b BauGB als Wald festgesetzt. Für die Realisierung dieser Waldfläche wird ebenfalls ein Zeit- und Maßnahmenplan unter fachlicher Mitwirkung des Forstamtes erstellt. Bei der Durchführung der Aufforstung werden die hier bereits bestehenden Biotopstrukturen (Gehölze / Feuchtbrache) entsprechend berücksichtigt.

Als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** ist eine östlich der Waldfläche angrenzende und bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche festgesetzt. Diese ca. 6200 qm große Teilfläche des ursprünglich 2,88 ha großen Flurstückes kann aufgrund der Lage, der Größe und des Zuschnitts nur sehr eingeschränkt intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Da die übrigen Flächen dieses Flurstückes als öffentliche Grünflächen, Waldflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt sind, und im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ohnehin städtische Flächen werden, bietet sich diese Fläche als Ausgleichsfläche an.

Ausschlaggebend für diese Festsetzung sind in erster Linie jedoch städtebauliche Gründe. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sehen hier eine extensive landwirtschaftliche Nutzung als Wiese oder Weide vor (Ausgleichsfläche A 6), wobei bei einer Weidenutzung max. 2 Großvieheinheiten pro ha zulässig sind. Hierdurch wird in diesem Bereich ein landschafts-gerechter Übergang zwischen den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und den nördlich sich anschließenden Flächennutzungen geschaffen.

Die Fläche kann infolgedessen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, möglicherweise gemeinsam mit den südlich angrenzenden extensiv bewirtschafteten Wiesen- bzw. Weiden. Zudem wird auf diese Weise dem Naherholungsdruck aus der Bevölkerung auf diese Flächen entgegengewirkt.

Die ökologischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan bzw. im textlichen Teil entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus ist der Begründung zum Bebauungsplan ein **Landschaftspflegerischer Begleitplan (Kompensationsplan) - "Karte Planung"** - sowie die einzelnen Maßnahmenblätter beigelegt, die eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Maßnahmen beinhalten. Mit der Integration der genannten Maßnahmen in den Festsetzungsplan beinhaltet der Bebauungsplan eine den ökologischen Erkenntnissen und Erfordernissen angepaßte Planung, in der die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt werden. Die Überlagerung des Landschaftsschutzgebietes Nr. 39 mit den Kompensationsmaßnahmen ist mit dem Schutzzweck der Landschaftsschutzverordnung (LaSchVO) grundsätzlich vereinbar, da hier auch die Ansprüche des Grünzuges E mit der dabei vorgesehenen Waldvermehrung, die der Bebauungsplan auf einer Fläche von ca. 3,37 ha festsetzt, berücksichtigt werden müssen.

9. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW

Der Bebauungsplan beinhaltet auch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von baulichen und sonstigen Anlagen gem. § 86 Abs. 4 BauONW.

Die Gestaltungsvorschriften unterstützen die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes. Durch maßvolle gestalterische Vorschriften soll ein möglichst geschlossenes Siedlungsbild erzielt werden. Die Festsetzungen sind so gefaßt, daß ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten verbleibt. Die Festlegungen zur äußeren Gestaltung beziehen sich auf das Dach, die Fassaden und Dachaufbauten sowie zur Ausbildung der Sockel, Drempe und Traufen.

Dächer prägen das weithin sichtbare Erscheinungsbild einer Siedlung. Um ein geschlossenes Siedlungsbild zu erzielen, das sich auch von außen her einheitlich darstellt, ist es erforderlich, die Dachgestaltung sowie die Ausbildung der Dachaufbauten entsprechend festzusetzen.

Durch die Einschränkungen von Dachaufbauten, Nebengiebeln, Erkern, Vorbauten und Dacheinschnitten auf ein Maß von 3/5 der Traufenlänge soll verhindert werden, daß der Charakter eines ein-, zwei- oder dreigeschossigen Gebäudes durch überdimensionale Dachaufbauten optisch um ein Geschoß höher erscheint. Die klare Dachform soll ablesbar sein. Zur Unterstützung der vorgenannten Zielsetzung ist auch die Drempehöhe in Abhängigkeit von der Gebäudetiefe begrenzt, damit die Gebäude entsprechend ihrer geschoßmäßigen Festsetzung maßstäblich bleiben.

Neben den Festlegungen für die Baukörper sind darüber hinaus auch gestalterische Anforderungen an sonstige bauliche Anlagen bzw. Einrichtungen getroffen worden, die die vorstehenden Festsetzungen ergänzen. Dazu zählt auch die Einschränkung bzw. das Verbot der Anbringung von Empfangs- bzw. Antennenanlagen. Wenngleich grundsätzlich das Recht auf freien Empfang von Fernseh-, Rundfunk- und anderen Wellen nicht berührt werden soll, so sind gewisse Einschränkungen in Bezug auf die Lage, Anordnung und äußere Gestaltung dieser Anlagen zumutbar.

In Anlehnung an den § 9 BauONW sind zudem Festsetzungen getroffen worden, die die nicht überbauten Grundstücksflächen betreffen. Ziel dieser Vorschriften ist u. a. durch Begrünungs- und Bepflanzungsgebote bzw. Unterhaltungsgebote

- die Gestaltung des Wohnumfeldes bzw. des Straßenraumes mit zu beeinflussen,
- die flächenhafte Versiegelung bzw. "Versteinerung" der Siedlung zu verhindern. Dies gilt sinngemäß auch für Einfriedungen und Stützmauern im Bereich der Grundstücksgrenzen.

Dem Bestreben, den privaten Gartenbereich zu den öffentlichen Flächen hin abzugrenzen, muß Rechnung getragen werden. Die Grundstückseinfriedigungen prägen jedoch den öffentlichen Raum der Wege und Plätze nicht unwesentlich. Eine zu große Vielfalt an Einfriedigungen gerade bei schmaleren Hausgruppengrundstücken zerstört die Harmonie des öffentlichen Raumes. Aus diesem Grund sind die Materialien und die Gestaltungsmöglichkeiten für die Einfriedigungen in den Gestaltungsvorschriften des textlichen Teils des Bebauungsplanes vorgeben.

Die Gestaltungsvorschriften sehen zudem vor, daß sich die Gemeinschaften der einzelnen Hausgruppen bzw. in Zusammenhang stehenden Einzel- und Doppelhäuser hinsichtlich der Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen, der Anlage von Böschungen bzw. Stützelementen aufeinander abstimmen müssen. Diese örtlichen Bauvorschriften sind allein deshalb notwendig, da wegen des Fehlens materieller Vorschriften in der BauONW eine Lenkungsmöglichkeit für Einfriedungen, Stützmauern o.ä. sonst nicht in ausreichendem Maße besteht und sich gerade wegen der Grundstückseinfriedigungen o.ä. Streitigkeiten zwischen Nachbarn ergeben können.

10. Entwässerung/Versorgung

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes ist unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse und der geplanten Bebauung über den vorhandenen Mischwasser-Kanal in der Winnlohstraße möglich. Eine entsprechende Entwässerungsplanung ist von einem Ingenieurbüro erarbeitet worden. Es wird folgendes Entwässerungssystem zur Ausführung gelangen:

- Die Dachflächen- bzw. Oberflächenentwässerung des inneren Neubaubereiches wird über Regenwasserkanäle in den Verkehrsflächen und im Anschluß daran über offene Gräben dem Regenrückhaltebecken zugeleitet. Hierfür sind drei Einspeisungsstellen an den neu anzulegenden Gewässergräben im Neubaugebiet vorgesehen. Von der naturnah ausgestalteten Teichanlage wird die gedrosselte Regenwassermenge dann dem südlich des Plangebiets verlaufenden Luisenbach zugeführt.
- Das anfallende Schmutzwasser wird in einem Abwasserkanal zu dem bestehenden Mischwasserkanal in der Winnlohstraße abgeleitet. Über diesen Sammler werden die Abwässer in den südöstlich des Plangebietes verlaufenden "Quellbach", einem genossenschaftlichen Vorfluter der Emscher Genossenschaft (EG) Essen, in die Emscher geführt. Die Abwässer werden dann in der Emscherflußkläranlage und dem Klärwerk "Emschermündung" gereinigt.

Hinsichtlich der bestehenden und geplanten Gewässer II. Ordnung im Plangebiet muß berücksichtigt werden, das zur Realisierung des Bebauungsplanes entsprechende Verfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) noch durchgeführt werden müssen. Die festgesetzten „Flächen für die Wasserwirtschaft“ sind zur Umsetzung dieser Verfahren und somit zur Sicherung der entwässerungstechnischen Erschließung des Neubaugebietes zwingend erforderlich.

Bautechnische Probleme entstehen durch den extrem hohen Grundwasserstand. Es ist daher vorgesehen, die Kanäle möglichst flach zu verlegen, um die Infiltration des Grundwassers in den Kanal zu verhindern. Dies hat zur Folge, daß für bestimmte Baugebiete die Entwässerungsebene bei den Gebäuden nicht unterhalb der Sohlplatte (bei Kellergeschossen) liegen kann. Da zudem eine kontinuierliche Grundwasserabsenkung (Drainage) seitens der Genehmigungsbehörden nicht akzeptiert wird, ist die Ausbildung von wasserdichten Betonwannen bei Kellergeschossen dringend geboten.

Unter Berücksichtigung des vorstehenden Sachverhaltes und der erhöhten Kosten sollte in dem Neubaubereich auf die Errichtung von Kellergeschossen ganz verzichtet werden. Die Entscheidung hierzu bleibt jedoch dem einzelnen Bauherrn bzw. den Bauherrengemeinschaften überlassen. Ein Hinweis zu diesem Problempunkt ist im textlichen Teil zum Bebauungsplan enthalten.

Die **Versorgung** des Gebiets mit Strom, Gas, Wasser, Telefonanschlüssen u.a. ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Klara-, Nieder- und Winnlohstraße gesichert. Innerhalb des Plangebietes wird jedoch die Errichtung einer 10-KV-Ortsnetzstation durch den Versorgungsträger erforderlich. Hierzu ist innerhalb des Plangebietes an einer geeigneten Stelle eine entsprechende **Fläche für Versorgungsanlagen / Umformerstation** festgesetzt.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Neubaugebietes sind ausreichend breit dimensioniert, um alle Versorgungsleitungen aufzunehmen. Eine Fernwärmeversorgung des Neubaubereiches aus den bestehenden Netzen ist lt. Auskunft des Leistungsträgers mittelfristig nicht vorgesehen. Vorbehaltlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wäre eine Versorgung des Gebietes mit Nutzwärme auf der Basis dezentraler Kesselanlagen bzw. zentral versorgter Inselnetze jedoch möglich.

Eine planungsrechtliche Sicherung von möglicherweise vorhandenen bzw. geplanten Leitungen der Versorgungsträger wie z.B. VEW, Gelsenwasser AG u.s.w., die der Nahversorgung dienen, wird auf privaten Grundstücken nicht vorgenommen, da diese sog.- **Leistungsrechte** - auf der Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen (dingliche Lasten / Grundbucheintragungen, o.ä.) gesichert sind bzw. werden.

Leitungen von Versorgungsträgern innerhalb von Verkehrsflächen, die sich im Eigentum der Stadt Recklinghausen befinden, werden durch den Konzessionsvertrag zwischen den Trägern und der Stadt geregelt.

11. Nutzungs- und Zielkonflikte

11.1 Eingriff in Natur und Landschaft

3

Jeder neue Wohnsiedlungsbereich stellt einen Eingriff in die vorhandene Landschaft und den Naturhaushalt dar. Bei Berücksichtigung ökologischer Grundgedanken bei der Planung kann jedoch anstelle der bisherigen überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung nicht nur ein neuer Lebensraum für Menschen, sondern auch ein Lebensraum für eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt geschaffen werden. Damit wird den Grundsätzen für die Bauleitplanung Rechnung getragen, wie sie in § 1 des Baugesetzbuches formuliert sind. Insbesondere sind davon zu nennen:

- Gesunde Wohnverhältnisse, Belange des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Mit der Eingriffsregelung wurde das Verursacherprinzip in das Naturschutzgesetz mit dem Ziel eingeführt, Substanzverluste an Natur und Landschaft möglichst zu vermeiden. Wer Natur und Landschaft beeinträchtigt, soll Kompensationsmaßnahmen durchführen bzw. auch die Finanzmittel dafür bereitstellen.

Der Bebauungsplan beinhaltet von daher nicht nur entsprechende Festsetzungen zu den einzelnen Maßnahmen, die in einem landschaftspflegerischen Begleitplan bzw. Kompensationsplan "Karte Planung" dokumentiert sind, sondern legt auch die dafür anfallenden Kosten offen. Er wird somit der vom Gesetz (BauGB, BNatSchG, LG NW) her vorgegebenen Verpflichtungen gerecht, Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen, die dann in der Phase der Realisierung des Bebauungsplanes durch die jeweiligen Stellen/Behörden umgesetzt werden.

11.2 Verkehrs- und Sportanlagenimmissionen

Im Frühjahr 1993 wurde von der Stadt Recklinghausen ein Gutachten in Auftrag gegeben, das die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr und die Sportanlagen im Bebauungsplangebiet prognostizieren, beurteilen und ggf. Lärmschutzmaßnahmen vorschlagen sollte. Der Abschlußbericht des Gutachters liegt seit dem 08.06.1993 vor. Darüber hinaus wurde auf der Grundlage der 2. Offenlegungsfassung des Bebauungsplanes ein ergänzendes Gutachten zu den Geräuschemmissionen und -Immissionen der im Anschluß an die Bezirkssportanlage festgesetzten Spiel- und Sportfläche erarbeitet. Dieses Gutachten, das seit dem 12.10.1999 vorliegt, hat die Untersuchungsergebnisse des 1. Gutachtens im wesentlichen bestätigt, so dass keine Änderungen oder ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan einschließlich dem textlichen Teil erforderlich wurden.

Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr

Die Geräuschimmissionen auf den das Plangebiet betreffenden Straßen wurden im Detail für insgesamt 12 Immissionsorte berechnet (siehe Karte).

Die Ausbreitungsberechnung wurde für das 1. Obergeschoß der Wohnhäuser bei einer einheitlichen Aufpunkthöhe von 5,5 m über Boden durchgeführt. Dabei wurden entsprechend den Vorgaben der RLS-90 berücksichtigt:

- der Abstand zwischen der Mitte der jeweiligen Richtungsfahrbahnen und dem Aufpunkt
- Minderungen durch Abschirmung, Bewuchs und Bebauung
- Erhöhungen durch Ein- oder Mehrfachreflexion.

Die folgende Aufstellung zeigt die einzelnen Immissionsorte sowie die Ergebnisse der Berechnung. Die Ergebnisse wurden, wie bei Straßenverkehrsgeräuschen üblich, auf ganzzahlige Pegelwerte aufgerundet:

Immissionsort	Mittelungspegel	
	tags dB (A)	nachts dB (A)
I 1 Reginastraße	67	57
I 2 Ortlohstraße 54	70	59
I 3 Ortlohstraße 66	69	59
I 4 Ortlohstraße 82	69	59
I 5 Niederstraße 4	68	57
I 6 Niederstraße 14	71	60
I 7 Winnlohstraße 8	68	57
I 8 Winnlohstraße 20	69	59
I 9 Winnlohstraße 46	69	59
I 10 Klarastraße 10	55	45
I 11 Klarastraße 7	59	49
I 12 neue Straße	58	48

Zur Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche werden die Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten des Beiblattes zu DIN 18005 (3) und den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen. Die folgende Tabelle zeigt die Gegenüberstellung. Überschreitungen der Orientierungswerte werden dabei durch Fettdruck, Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte durch zusätzlichen Kursivdruck hervorgehoben.

Bezugs- punkt	Beurteilungspegel		Orientierungspegel		Immissionsgrenzwert	
	tags dB (A)	nachts dB (A)	tags dB (A)	nachts dB (A)	tags dB (A)	nachts dB (A)
I 1	67	57	55	45	59	49
I 2	70	59	55	45	59	49
I 3	69	59	55	45	59	49
I 4	69	59	55	45	59	49
I 5	68	57	60	50	64	54
I 6	71	60	60	50	64	54
I 7	68	57	50	40	59	49
I 8	69	59	50	40	59	49
I 9	69	59	50	40	59	49
I 10	55	45	55	45	59	49
I 11	59	49	55	45	59	49
I 12	58	48	50	40	59	49

Danach werden die Orientierungswerte bis auf Punkt I 10 an allen Punkten überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an den Punkten I 10, I 11 und I 12, d. h. an den beiden Erschließungsstraßen eingehalten und an allen anderen Punkten überschritten.

Maßnahmen:

Bei Straßenverkehrsgeräuschen ist aktiven Maßnahmen der Vorzug vor passiven Maßnahmen zu geben. Im vorliegenden Fall scheiden aktive Maßnahmen allerdings aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus. In den betroffenen Straßenzügen sind für Fenster von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, wie Wohn- und Schlafzimmer sowie Wohnküchen, daher Schallschutzfenster vorzusehen.

Geräuschemissionen durch die Sportanlagen

Die Bezirkssportanlage besteht aus einem Rasen- und einem Ascheplatz für Fußball und Leichtathletik. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist östlich angrenzend eine weitere Spiel- und Sportfläche vorgesehen. Für Spieler und Zuschauer stehen zwei Parkplätze im Osten der Anlage mit 41 bzw. 102 Stellplätzen zur Verfügung. Die Anfahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Klarastraße.

Der Rasenplatz verfügt an der Südseite über eine Tribüne und wird überwiegend für Meisterschaftsspiele genutzt. Der Trainingsbetrieb konzentriert sich auf den Ascheplatz. Beide Plätze verfügen über eine Beleuchtungsanlage. Für den Rasenplatz steht eine Beschallungsanlage zur Verfügung. Die Sportanlage wird wie folgt genutzt.

Nutzungsart	Tag	Uhrzeit
Schulsport	werktags	08.00-13.00
Fußballtraining	werktags	17.00-21.30
Fußballspiele	samstags	12.30-20.00
	sonntags	09.00-18.00

Es kann aber davon ausgegangen werden, daß die Plätze nicht während der gesamten o.g. Zeiträume genutzt werden. Bei Meisterschaftsspielen ist in der Regel mit weniger als 200 Zuschauern zu rechnen, lediglich bei Schlagerspielen der 1. Mannschaft sind mehr als 200 Zuschauer zu erwarten. Sportfeste und Turniere können im Sinne der 18. BImSchV als seltene Ereignisse angesehen und daher vernachlässigt werden.

Die Geräuschemissionen wurden bei Spielen der 1. und 2. Mannschaft sowie während der Anfahrt der Zuschauer an drei Meßpunkten I 13 bis I 15 an folgenden Tagen gemessen:

28.04.1993 zwischen 13.00 und 17.00 Uhr
 25.04.1993 zwischen 14.00 und 16.00 Uhr
 09.05.1993 zwischen 13.00 und 17.00 Uhr

Zum Vergleich mit den Immissionswerten der 18. BImSchV sind die Beurteilungspegel anhand der Mittelungspegel beim Spielbetrieb getrennt für die einzelnen Beurteilungsräume bestimmt worden. Dabei wurde die Einwirkdauer in den verschiedenen Beurteilungszeiträumen durch eine Zeitkorrektur berücksichtigt. Zudem wurden punktuell nach Abschnitt 1.6 bzw. 1.3.3 des Anhangs zur 18. BImSchV 3 dB(A) abgezogen.

Die Berechnung der **Beurteilungspegel** erfolgte bei Berücksichtigung der Parkplatzgeräusche für folgende Zeiträume:

- . normale Ruhezeit an Werktagen
- . mittägliche Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen
- . normale Tageszeit an Werktagen
- . abendliche Ruhezeit an Werktagen

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, daß die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bis auf eine Stelle an allen Bezugspunkten nicht überschritten werden. Lediglich am Bezugspunkt I 13, der unmittelbar am Nordrand des Ascheplatzes liegt, ist mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes zu rechnen. Zwar sagt die 18. BImSchV, daß bei einem Nebeneinander von vorhandener Wohnbebauung und vorhandener Sportanlage von Nutzungsbeschränkungen abgesehen werden soll, wenn der Immissionsrichtwert um weniger als 5 dB(A) überschritten wird, die Überschreitung ist im vorliegenden Fall aber höher als 5 dB(A). Nach Nr. 1.3.3 des Anhangs zur 18. BImSchV ist eine Impulshaftigkeit bei Geräuschen durch die unverstärkte menschliche Stimme nicht zu berücksichtigen.

In einem Rundschreiben des Kultusministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen an die Regierungspräsidenten und Kommunen wird dieser Abschnitt so interpretiert, daß "bei Sportanlagen mit Fußballbetrieb unter Trainingsbedingungen eine Reduzierung des Emissionswertes" möglich ist.

Wie die Untersuchungen gezeigt haben, liegt der energieäquivalente Mittelungspegel ohne Impulsbewertung mehr als 5 dB(A) unter dem ermittelten Taktmaximalpegel. Da im Trainingsbetrieb der Einsatz technischer Hilfsmittel (z. B. Trillerpfeifen, Lautsprecheranlagen) nicht zu erwarten ist, sind auch an diesem Punkt keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 5 dB(A) oder mehr zu erwarten.

Geräuschimmissionen durch die Spiel- und Sportfläche

Die von der geplanten Spiel- und Sportfläche während der Benutzung ausgehenden Geräuschimmissionen, und hier speziell das Fußball spielen, sind durch einen entsprechenden Schalleistungspegel berechnet worden. Die folgende Aufstellung zeigt die Berechnung der Geräuschimmissionen dieser Fläche nach VDI 2714 für die beiden nächstgelegenen Punkte I 14 und I 15:

Bezugspunkte		14	I	15
Schalleistungspegel	dB(A)		105	
Abstand	m	120		110
Abstandsmaß	dB(A)	50		49
Boden-/Witterungsdämpfungsmaß	dB(A)		4	4
Immissionspegel	dB(A)	51		52

Danach sind an den beiden Bezugspunkten während der normalen Tageszeit an Sonn- und Werktagen auch bei kontinuierlicher Nutzung der Spiel- und Sportfläche keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu erwarten. Lediglich bei einer Nutzung während der abendlichen Ruhestunden nach 20.00 Uhr und der sonntäglichen Mittagszeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr können Überschreitungen auftreten. Da die Nutzungszeiten für Sportflächen im Stadtgebiet Recklinghausen allgemeingültig geregelt sind (u.a. bis 19.00 Uhr bzw. Einbruch der Dunkelheit), kann eine Überschreitung der Grenzwerte ausgeschlossen werden.

Weitergehende Informationen bzw. einzelne Untersuchungsergebnisse zu den im Plangebiet aufzustellenden Geräuschimmissionen können den Gutachten entnommen werden, die beim Fachbereich - Planen, Umwelt, Bauen - der Stadt Recklinghausen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden können.

11.3 Schadstoffimmissionen/Altlasten

Schadstoffimmissionen

Seit dem 29.06.1993 gibt es die neue "Verordnung zur Festsetzung von Untersuchungsgebieten" bzw. lufthygienischen Belastungsgebieten im Sinne des § 44 (1) und (2) BImSchG. Aus der gesetzlichen Verpflichtung heraus werden in diesen Belastungsgebieten sowohl Art und Umfang der Luftbelastungen sowie deren Entstehung und Ausbreitung fortlaufend festgestellt. Die Auswertung der Luftbelastungssituation erfolgt in sog. Luftreinhalteplänen.

Der am 29.6.1993 in geänderter Form in Kraft getretenen "Untersuchungsgebietsverordnung" ist zu entnehmen, daß Recklinghausen - bisher zugehörige dem Untersuchungsgebiet Ruhrgebiet-Mitte - kein Belastungsgebiet gem. BImSchG mehr ist. Infolgedessen besteht für Recklinghausen keine gesetzliche Verpflichtung mehr, die o.g. Messungen kontinuierlich durchzuführen.

Stattdessen ist Recklinghausen einem als "Sektor 6" bezeichnetem Gebiet zugeordnet worden. Großräumig erfaßt dieser Sektor die Fläche der Bezirksregierung Münster. In diesem "Sektor 6" werden freiwillige und stichprobenhafte Immissionsmessungen durchgeführt, die in einem Luftgüteüberwachungsbericht veröffentlicht werden. Dieser Luftgüteüberwachungsbericht ist wiederum Bestandteil des Luftreinhalteplanes.

Altlasten

Im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung wurde auch die Altlastenfrage geprüft und festgestellt, daß ein altlastenverdächtiger Standort im B-Plan-Gebiet liegt. Hierbei handelt es sich um die

Sportanlage an der Reginastraße, die aus einem Ascheplatz (nördlich) und einem Rasenplatz (südlich) besteht.

Zur Klärung der Altlastenproblematik im Bereich des B-Planes wurden eine Erstbewertung des Sportanlagenstandortes (beratender Geologe Peter Jandausch, Mai 1992) sowie darauf aufbauend eine Gefährdungsabschätzung (UVE GmbH, Dezember 1993) inklusive ergänzender Nachuntersuchungen (Biomar GmbH, Januar 1996) beauftragt.

Die Gefährdungsabschätzung sollte folgenden Punkt klären:

- Abschätzung des Gefährdungspotentials über die relevanten Wirkungspfade Boden, Bodenluft und Grundwasser für bestehende und geplante Nutzungen.

Auf Grundlage der o.g. Untersuchungen ist im Bebauungsplan der südliche Teil der Sportanlage durch "AV"-Signaturen und einer entsprechenden Randsignatur gem. Planzeichenverordnung als Bereich erhöhter Schwermetall- und PAK-Belastungen gesondert gekennzeichnet. Die Übersicht über die gekennzeichnete Belastungsfläche ist auf der Bebauungsplangrundlage enthalten und dient der Kennzeichnung der Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB.

Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

Nach den Ergebnissen der Erstbewertung befand sich um 1920 im Bereich der Sportanlage eine Ziegeleigrube. Diese wurde anschließend von der Gewerkschaft König-Ludwig industriell genutzt und bis Anfang der 1970er Jahre mit verschiedenen Materialien wieder verfüllt.

Zur Erfassung eventueller Kontaminationen erfolgte die Erstellung von Rammkernsondierungen und 5 Grundwassermeßstellen sowie die Durchführung chemischer Analysen an Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben. Mit den auf der Sportanlage Reginastraße niedergebrachten Bohrungen wurde eine durchschnittlich 2,5 m mächtige, inhomogene Aufschüttung, bestehend aus Bauschutt, Schlacke, Bergmaterial sowie Holz, Glas- und Kunststoffresten, angetroffen. Die größte Aufschüttungstiefe wurde mit mehr als 7,5 m im Zentrum der Untersuchungsfläche erbohrt.

Die stufenweise durchgeführte Analytik der Bodenproben ergab nach Königswasseraufschluß, insbesondere für die PAK sowie für die Schwermetalle Blei und Zink, eine zum Teil erhöhte Belastung des Bodens. Die höchsten PAK-Konzentrationen wurden an der Westseite des Rasenplatzes bzw. dem dahinter liegenden Grünstreifen in Teufen zwischen 0,5 m und 2,0 m nachgewiesen. Dies wurde auch durch die zwecks näherer Eingrenzung der Belastung niedergebrachten zusätzlichen Bohrungen bestätigt. Der Maximalwert beträgt 605 mg/kg in der Bohrung RKS 22 zwischen 0,5 m und 2,0 m Tiefe. Der Wert der Einzelkomponente Benzo(a)pyren liegt hier bei 30 mg/kg. Zur Überprüfung der oberflächennahen Situation wurden in dem auffälligen Bereich im Rahmen der Nachuntersuchung 6 Einzelproben aus einer Tiefe von 0 - 0,10 m entnommen, zu 2 Mischproben zusammengefaßt und auf PAK analysiert. Die Summe der PAK nach EPA beträgt 0,6 mg/kg bzw. 0,21 mg/kg und ist somit als unauffällig anzusehen. Der hier beschriebene Bereich ist auf im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet ("AV 1").

Sämtliche untersuchten Flächen sind mit dem Sportplatzaufbau nach der DIN 18035 versiegelt bzw. mit Rasen oder Strauchwerk bepflanzt, so daß keine Gefährdung durch Direktkontakt besteht.

Da jedoch lokal unterhalb des Sportplatzaufbaus Kontaminationen festgestellt wurden und die Untersuchungsergebnisse für die restliche Fläche zwangsläufig auf einem stichprobenhaften Bohrraster beruhen, sind vorsorglich in den gekennzeichneten Bereichen (AV 1 / AV 2) innerhalb der öffentlichen Grünflächen - Bezirkssportanlage und tlw. Spiel- und Sportfläche - Erd- und Aushubarbeiten vor Ort gutachterlich zu begleiten und unter Einhaltung der geltenden Arbeitsschutzbestimmung für das "Arbeiten in kontaminierten Bereichen" durchzuführen. Belastete Bodenpartien sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Behandlung zuzuführen.

Flächen, auf denen im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen Bodenbewegungen stattfinden und die anschließend weder überbaut noch versiegelt werden, (z.B. durch Asphalt- oder Pflasterdecke), sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Abdeckung sauberen, kulturfähigen Bodens zu versehen und zu bepflanzen.

Eine weitere Sicherung der Flächen ist nicht erforderlich, da sie mit dem Sportplatzaufbau versiegelt sind. Unter den Sportplätzen liegen Drainagen, die einen großflächigen Eintrag von Sickerwasser in die künstliche Aufschüttung verhindern. Somit ist auch keine Elution der ohnedies schwer mobilisierbaren Komponenten PAK und Schwermetalle gegeben.

Die Analytik der Bodenluft zeigte außer einer an zwei Stellen lokal erhöhten Methangaskonzentrationen im nördlichen und südlichen Bereich der Untersuchungsfläche keine Auffälligkeiten.

In der 5,0 m tiefen Bohrung RKS 9 wurden 7,22 Vol.% Methangas gemessen. Da die Bohrungen mit den erhöhten Methangasgehalten am Rande der Deponie und weit außerhalb der Bereiche liegen, für die Hausmüll nachgewiesen ist, handelt es sich hierbei möglicherweise um eine natürliche Entgasung aus dem Steinkohlengebirge. Das in den Klüften oder entlang von Störungen aufsteigende Methangas kann sich bei entsprechenden geologischen Voraussetzungen unterhalb der dichten, tonigen Verwitterungsschicht des Emschermergels ansammeln. Der Emschermergel steht im Sportplatzbereich in geringer Tiefe an und wurde deshalb in der Ziegelleigrube dort auch abgebaut. Wird die Verwitterungsschicht des Mergels durchbohrt, so kann es zum Austritt des angesammelten Methangases kommen. Es handelt sich hierbei um ein auch auf dem benachbarten ehemaligen Zechen- und Kokereigelände König-Ludwig 1/2 entlang einer Störungszone, aber in Variationen auch im gesamten Ruhrgebiet zu beobachtendes Phänomen.

1995 wurden im Vorfeld der Planung eines privaten Bauvorhabens ca. 30 - 60 m südöstlich der RKS 9 am Rande der ehemaligen Ziegelleigrube drei Bohrungen bis 3 m abgeteuft. Die Aufschüttungsmächtigkeit (Bauschutt, Asche, Bergematerial) variierte zwischen 1,3 m und 2,0 m. Es konnte in der Bodenluft kein Methangas oder nur im Bereich der Nachweisgrenze (0,01 Vol.% und 0,08 Vol.%) nachgewiesen werden. Bei einer vorsorglich in den Kellerräumen der Schule an der Ortlohstraße 58 vorgenommenen Methangasmessungen wurden ebenfalls keine Überschreitungen der Nachweisgrenze von 0,1 Vol.% festgestellt.

Für die innerhalb des B-Plan-Gebietes vorgesehenen Neubaumaßnahmen besteht kein Gefährdungsrisiko, da der Emschermergel außerhalb des Sportplatzbereiches nach Osten in Richtung Luisenbachtal und Quellbachtal in größere Tiefen abtaucht. Dies bedeutet, daß dort keine "Hochlage" oder gewölbte Struktur der Mergeloberfläche vorhanden ist, unter der sich Methangas sammeln könnte. Zum anderen werden die Bauvorhaben in den dort vorhandenen eiszeitlichen Ablagerungen und nicht im Mergel zu liegen kommen. Vorsorglich ist jedoch für die mit "AV 1" bzw. "AV 2" gekennzeichneten Bereiche eine textliche Festsetzung aufgenommen worden, daß vor Erstellung von geschlossenen Bauvorhaben im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn Bodenluftuntersuchungen auf Methangas zu veranlassen sind.

Zur Überprüfung der Grundwasserverhältnisse wurden im An- und Abstrom der Sportanlage fünf Grundwassergütemeßstellen eingerichtet. Diese sind in Teufen zwischen 6,0 m und 8,0 m in dem Verwitterungshorizont des Emschermergels abgesetzt. Der Grundwasserspiegel unter Flur schwankte zwischen 2,2 m im Norden und 0,7 m im Süden der Untersuchungsfläche. Der Abstrom erfolgt in ost-südöstlicher Richtung. Die Grundwasserproben waren analytisch weitestgehend unauffällig. Lediglich im anstromigen Pegel 1 wurden erhöhte Ammonium-Konzentrationen ermittelt. Weiterhin zeigte der abstromige Pegel 4 eine erhöhte Leitfähigkeit in Verbindung mit einem deutlich erhöhten Sulfat- und Bor-Gehalt. Sulfat und Bor sind Indikatoren für Hausmüllablagerungen.

Vorsorglich ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine textliche Festsetzung (Nr.1.11.2) aufgenommen worden, daß die Nutzung des Grundwassers aus dem 1. und 2. Grundwasserstockwerk zu Trink- und Brauchwasserzwecken vorbehaltlich einer Untersuchung über dessen Qualität und Eignung ausgeschlossen ist.

Auf dem im Westen an das B-Plan-Gebiet anschließenden ehemaligen Zechen- und Kokereigelände König-Ludwig 1/2 wird seit 1995 ein gezielter Rückbau der Kokereitechnik betrieben. Das Gelände weist im Bereich der früheren Produktionsanlagen kokereitypische Kontaminationen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers auf. Da es sich hierbei weitestgehend um ortsfeste, schwerflüchtige Verbindung handelt, ist eine Beeinflussung des B-Plan-Gebietes unwahrscheinlich. Ein möglicher Schadstoffaustrag über das Grundwasser in dieses Gebiet ist im Zuge der Gefährdungsabschätzung für die ehemalige Deponie an der Reginastraße nicht nachweisbar gewesen. Einem theoretisch denkbaren Austrag von Schadstoffen über das Grundwasser in randliche Bereiche des B-Plangebietes wird über die Festsetzung zur Grundwassernutzung Rechnung getragen.

Aus der Gefährdungsabschätzung kann abgeleitet werden, daß von den festgestellten Boden- und zum Teil auch Grundwasser- und Boden-Luft-Belastungen keine akute Gefährdung für die bestehende Nutzung des Sportplatzes ausgeht. Negative Auswirkungen bzw. weitergehende Einschränkungen für die geplante Nutzung Wohnen / Grünfläche sind auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse im Geltungsbereich des B-Planes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die v.g. Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen sind als Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB im textlichen Teil des Bebauungsplanes enthalten. Genehmigungen für Nutzungsänderungen und Neubaumaßnahmen leiten sich aus diesen Festsetzungen ab, so daß die Umsetzung der vor Baubeginn bzw. im Zuge baulicher Aktivitäten auszuführenden Maßnahmen über Bauordnungsrecht

gesichert wird. Die genannten Gutachten können beim Fachbereich - Planen, Umwelt Bauen - der Stadt Recklinghausen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

11.4 Gewässerschutz

Gem. § 53 LWG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht zunächst den Gemeinden. Unter dem Begriff "Abwasser" fällt auch das Niederschlagswasser. Hierzu zählt das aufgrund von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende Wasser, soweit es gesammelt abfließt.

Für nach dem 01.01.1996 erstmals bebaute Grundstücke ist im Rahmen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu verrieseln, zu versickern oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Das in dem B-Plan-Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird über ein Leitungssystem in ein Regenrückhaltebecken geleitet, von dort dem Luisenbach zugeführt und fließt dann in südliche Richtung der Emscher zu. Zur Zeit wird anfallendes Niederschlagswasser teilweise über wasserführende Gräben direkt dem Kanal in der Winnlohstraße zugeleitet. (Das Entwässerungskonzept für das neue Baugebiet ist unter Pkt. 9 beschrieben.)

12. Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 167

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. mit der BauNVO

1.1 Flächen für den sozialen Wohnungsbau

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird festgesetzt, daß in dem mit "A" gekennzeichneten WR - Gebiet nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

1.2 Allgemeine Zulässigkeit im WR - Gebiet

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird für das mit "B" gekennzeichnete WR-Gebiet festgesetzt, daß die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmesweise zulässigen Nutzungen, allgemein zulässig sind.

1.3 Gliederung der Nutzung in WA-Gebieten

Gem. § 1 Abs. 4, 8 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen des WA - Gebietes südlich der Niederstraße nur Einrichtungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig sind.

1.4 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO wird für die WR - bzw. WA - Gebiete festgesetzt, daß das Dachgeschoß bei Einhaltung der Geschoßfläche (GFZ) als Vollgeschoß zugelässig ist.

1.5 Ausnahmen für Baugrenzen

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen (z. B. Klimafassaden, Glashäuser und Wintergärten), die Baugrenzen um max. 3,0 m bis zur halben Gebäudebreite bzw. -tiefe überschreiten dürfen. Jedoch sind 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.6 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird für die WR -Gebiete, für die Stellplätze und Garagen (St, Ga) bzw. Gemeinschaftsstellplätze, -garagen (GSt, GGa) ausgewiesen sind, festgesetzt, daß weitere notwendige Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

1.7 Zulässigkeit von zweckgebundenen baulichen Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird für die Grünfläche - öffentlich - Bezirkssportanlage - festgesetzt, daß auf den eingeschossigen überbaubaren Grundstücksflächen nur zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig sind.

1.8 Pflanz- und Erhaltungsgebote**1.8.1 Garagen und Stellplätze**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wird festgesetzt, daß vor den zur öffentlichen Verkehrsfläche hinzeigenden seitlichen bzw. rückwärtigen Wänden bzw. Seiten von Garagen und Carports bzw. seitlichen und rückwärtigen Seiten der Stellplätze auf den privaten Flächen ein mind. 1,0 m breiter Grundstückstreifen gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und zu erhalten ist. Dies gilt auch für die dazugehörige Zufahrtsfläche.

1.8.2 Pflanzstreifen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird für die in der Karte „Planung“ des „Ökologischen Fachbeitrages“ (siehe Anlage zur Begründung) mit A 2 gekennzeichneten 3,0 m breiten Pflanzstreifen festgesetzt, daß dreireihig - mind. eine Pflanze pro qm - als Hecken und Gebüsche mit hochstämmigen Laubbäumen und Sträuchern aus heimischen Laubgehölzen anzulegen und zu erhalten ist.

1.8.3 Pflanzgebot für Wohn- und Vorgärten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß Einfriedungen der Wohn- oder Vorgärten innerhalb der neuen Wohngebiete zu beranken bzw. mit bodenständigen heimischen Gehölzen und Stauden abzupflanzen sind.

1.8.4 Pflanzgebot für Flachdächer

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß alle Flachdächer innerhalb der neuen Wohngebiete mit Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat anzufüllen und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern extensiv zu bepflanzen und zu erhalten sind (extensive Flachdachbegrünung). Hiervon ausgenommen sind Umformer- bzw. Ortsnetzstationen der Versorgungsträger.

1.8.5 Pflanzgebote für Ausgleichsnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß die Ausgleichsmaßnahmen (A1, A3 bis A8) gemäß der Karte „Planung“ des Ökologischen Fachbeitrages vom Januar 1999 und den dazugehörigen Maßnahmenblättern, als Anlagen der Begründung beigefügt, durchzuführen und zu erhalten sind.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß

- a) die Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zufahrten sowie die Garagenzufahrten innerhalb der neuen Wohngebiete mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind,
- b) die Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen als wassergebundene Decken auszuführen sind,

1.10 Ausgleichsmaßnahmen - Sammelzuordnung

Gem. § 9 Abs. 1 a BauGB wird festgesetzt, daß die Ausgleichsmaßnahmen A1, A3 - A8 dem
durch gekennzeichneten Eingriffsbereich zugeordnet sind
(Sammelzuordnung).

1.11 Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen, Altlasten)

1.11.1 Lärmimmissionen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß für alle Gebäude die unmittelbar an der Ortlohstraße, der Niederstraße und der Winnlohstraße liegen, sowie die Häuser Klarastraße Nr. 1 und Nr. 2 und Reginastraße Nr. 1 und Nr. 3, Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden müssen. Bei Neubauten bzw. beim Austausch von Fenstern sind an allen äußeren Öffnungen von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen Schallschutzfenster einzubauen. Das bewertete Schalldämmmaß muß mindestens der Schallschutzklasse 2 und in den mit SSK 3 gekennzeichneten Bereichen der Schallschutzklasse 3 gem. VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

1.11.2 Altlastenverdachtsflächen AV 1 und AV 2

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die mit AV 1 und AV 2 gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen festgesetzt, daß Erd- und Aushubarbeiten vor Ort gutachterlich zu begleiten sind. Belastete Bodenpartien sind hier in Abstimmung mit der "Unteren Abfallwirtschaftsbehörde" bei der Kreisverwaltung Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Behandlung bzw. Beseitigung zuzuführen.

Vor der Erstellung von geschlossenen Bauvorhaben sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn Bodenluftuntersuchungen auf Methangas zu veranlassen sind.

Flächen auf denen im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen Bodenbewegungen stattfinden und die anschließend weder überbaut noch versiegelt werden (z. B. durch Asphalt- oder Pflasterdecke), sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Abdeckung sauberen, kulturfähigen Bodens zu versehen und zu bepflanzen.

Vor Gebrauch des Grundwassers aus dem 1. Stockwerk ist eine Untersuchung über dessen Qualität und Eignung für Trink- bzw. Brauchwasserzwecke durchzuführen. Sonst ist dieser Gebrauch grundsätzlich ausgeschlossen.

1.12 Fahrrecht

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird ein Fahrrecht zur Sicherung der Erschließung zugunsten des Flurstückes Nr. 224, Flur 457 festgesetzt.

2. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW

2.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung glasierter, polierter oder glänzender Materialien bzw. Anstriche sowie Kunststoffverkleidungen und Mauerwerksimitationen ist unzulässig.

Die Fenster- und Türöffnungen sind in einer vertikalen Gliederung auszuführen. Bei allen Öffnungen muß das Maß der Höhe größer sein als das Maß der Breite (stehendes Format). Hier-von ausgenommen sind Öffnungen unter 1 qm Größe. Innerhalb größerer Fenster- oder Türöffnungen kann diese Gliederung auch durch Mauerstützen, Pfosten oder Säulen erfolgen.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten bzw. -Dacheinschnitte sind max. bis zu 3/5 der Traufenlänge, gemessen von den Giebelwänden bzw. von den Haustrennwänden, zulässig. Das gilt auch für Erker, Vorbauten und Nebengiebel. Sie müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Gestaltung der darunterliegenden Fassade (Fensterachsen, Wandflächen u.a.) bezogen sein. Der Anteil an geschlossener Wandfläche nicht mehr als die Hälfte der Gaubenbreite betragen. Dachaufbauten müssen so angeordnet werden, daß die Dachhaut den Dachaufbau unmittelbar unterhalb der Fensterbank anschneidet.

Dachaufbauten müssen untereinander bzw. zur freien Giebelwand hin einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten.

Die Eindeckung der Dachaufbauten ist in Material und Farbe dem Hauptdach, die senkrechten Außenflächen der Dachfläche oder der Gebäudeaußenwand anzupassen. Eine Eindeckung bzw. Verkleidung mit Holz, Kupfer, Zink oder anderen Blechen mit Stehfalz ist ebenfalls zulässig.

2.2.2 Drempe

Drempe (Kniestöcke) sind wie folgt zulässig:

- bei einer Gebäudetiefe bis 12 m = max. 85 cm Höhe
- bei einer Gebäudetiefe über 12 m = max. 50 cm Höhe

Der Drempe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden bis zur Oberkante der Fußpfette.

2.3 Empfangs- und Antennenanlagen

Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind nur Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Das Anbringen von Empfangs- bzw. Antennenanlagen für Rundfunk, Fernsehen und andere Kommunikationstechniken an die Fassade (einschl. Balkone, Brüstungen, Außentreppen o.ä.) ist unzulässig.

2.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume bzw. Gartenhäuschen und Lauben sind in Material und Farbe auf die Hauptgebäude abzustimmen bzw. in Holz auszuführen. Hierbei müssen nebeneinander liegende Nebenanlagen in ihrer äußeren Gestaltung gleich sein.

2.5 Vorgartengestaltung

Die Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude bzw. Hauseingangsseite) sind, abzüglich notwendiger Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch zu gestalten. Die Integration von Aufenthaltsplätzen zum Sitzen und Spielflächen für Kinder ist zulässig.

Abgrabungen bzw. Stützwände zur Belichtung von Kellerräumen bzw. für Kellerzugänge im Vorgartenbereich bzw. im seitlichen Bauwich müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 1,5 m einhalten.

2.6 Wertstoff- und Müllbehälter

Standplätze bzw. Boxen für Wertstoff- und Müllbehälter sind so einzurichten bzw. einzugrünen, daß sie von der Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

2.7 Einfriedungen, Stützwände und Abfangungen

2.7.1 Wohngärten

Die Wohngärten können zur öffentlichen Fläche hin liegen auf privatem Grundstück durch freiwachsende Hecken bzw. Schnitthecken aus Laubgehölzen (Höhe max. 2,0 m) abgeschirmt werden. Zäune können ebenfalls bis max. 1,0 m Höhe aus Holz bzw. Stahl erstellt werden. Hierbei haben die Zäune einem Abstand von 1,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten, eine transparente Gestaltung (Lattung auf Abstand, kein Sichtschutzzaun) ist einzuhalten.

Bei Wohngärten sind Holz- bzw. Stahlzäune bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Dabei ist auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze nur ein Zaun in einheitlicher Farbe zulässig. Die Zäune sind zu beranken bzw. mit bodenständigen Gehölzen und Stauden abzupflanzen.

Die Terrassenbereiche können bei Reihen- bzw. Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit einem Sichtschutzzaun oder einer Mauer in einer Länge von max. 4,5 m und in einer Höhe von max. 2,0 m eingefriedet werden. Die Mauer muß in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen.

Stützwände, Abfangungen o.ä. aus Beton, Mauerwerk, Holz oder anderen Materialien zur Einfassung der Terrassen sind nur innerhalb der Wohngärten bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Stützwände, Abfangungen o.ä. an der Grundstücksgrenze bzw. an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.

2.7.2 Vorgärten

Zur Einfriedung der Vorgärten sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig :

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen
- Schnitthecken
- Holz- oder Stahlzäune

Die Zäune sind in einem Abstand von mind. 0,5 m zur Verkehrsfläche zu errichten. Sie sind zu beranken oder mit heimischen Gehölzen und Stauden zur Verkehrsfläche hin abzupflanzen.

Stützwände, Abfangungen o.ä. an der Grundstücksgrenze bzw. an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.

3. Hinweise**3.1 Baumschutzsatzung**

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 3.6.1986 ist zu beachten.

3.2 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - ist spätestens vier Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen.

Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerksreste, sowie Einzelfunde (z. B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem o.g. Amt gem. § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

3.3 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist vor den Baumaßnahmen durchzuführen und diese zuständigkeitshalber dem Regierungspräsidenten Münster -Staatl. Kampfmittel räumdienst - mitzuteilen.

3.4 Errichtung von Kellergeschossen

Bei der Errichtung von Kellergeschossen, Tiefgaragen o.ä. ist wegen des hohen Grundwasserstandes die Verwendung einer wasserdichten Betonwanne zu favorisieren, da eine kontinuierliche Grundwasserabsenkung (Drainage) unzulässig ist.

3.5 Teilungsgenehmigung

Die Satzung zur Genehmigung der Teilung eines Grundstückes vom _____ ist zu beachten.

3.6 Gutachten / Fachbeiträge

Folgende Gutachten und Fachbeiträge sind für den Bebauungsplan erarbeitet worden und können beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen während der Dienstzeiten eingesehen werden:

- Ökologischer Fachbeitrag vom Büro Viebahn und Sell/ Landschaftsplanung/Hattingen, von März 1994 und Januar 1999
- Gefährdungsabschätzung Sportanlage Reginastraße uve GmbH Berlin / Fernerkundungszentrum Rhein-Ruhr / Herne1, vom 04.12.1993
- Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und Sportanlagen im Bebauungsplangebiet Nr. 167 vom RWTÜF Anlagentechnik GmbH, Essen 1, vom 04.06.1993

- Gutachten durch Geräuschemissionen und - Immissionen einer Skateboard - Anlage und eines Bolzplatzes im Bebauungsplangebiet Nr. 167 „Klarastraße / Winnlohstraße“ vom RWTÜF Anlagentechnik GmbH, Essen, vom 12.10.1999

13. Bodenordnende Maßnahmen

Die vorhandene Grundstücksstruktur und die bestehenden Eigentumsverhältnisse stehen der Realisierung des Bebauungsplanes entgegen. Um die Rechtsverhältnisse der Grundstücke dem Bebauungsplan und sonstigen baurechtlichen Vorschriften anzupassen, ist eine Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 45 - 79) vorgesehen. Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes förmliches Grundstücksaustauschverfahren, für das folgende Prinzipien gelten:

- Die Grundstücke für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen (z. B. Straßen, Wege, Grünflächen) sind von allen Grundeigentümern zu gleichen Anteilen aufzubringen;
- Die Substanz (der Wert) des Grundeigentums wird grundsätzlich nicht vermindert, sondern bleibt für den jeweiligen Inhaber erhalten;
- die Umlegung steht nicht nur im öffentlichen Interesse, sondern stets auch im Interesse der privaten Grundeigentümer;
- das Eigentumsrecht an einem Grundstück setzt sich ungebrochen an einem verwandelten Grundstück fort, und zwar durch Beschluß nach öffentlichem Recht.

Die Umlegung stellt zwar einen hoheitlichen Eingriff in die Eigentumsrechte dar, das Eigentum bleibt jedoch nach dem Grundsatz der dinglichen Surrogation erhalten; es geht zu keinem Zeitpunkt des Umlegungsverfahrens unter. Umlegung wahrt die Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes im Gegensatz zur Enteignung, bei der sich fremdes selbständiges Interesse gegenüber dem Eigentümer durchsetzt, und die im Grundsatz auf Entzug des Eigentums abzielt. Umlegung dient den Interessen der Allgemeinheit an der Nutzung des Bodens, zugleich aber auch den insoweit gleichgerichteten Interessen der Eigentümer, indem sie die plangerechte zweckmäßige Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

14. Zielvorstellungen für die Verwirklichung

Mit der Erschließung und Bebauung des Geländes soll direkt nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens begonnen werden. Dabei kann es bedingt durch das notwendige Umlegungsverfahren auch zu einer zeitlichen Verzögerung bzw. daraus resultierend zu einer abschnittswisen Realisierung von Erschließungs- und Neubaumaßnahmen kommen.

15. Flächenbilanz

1.) Gesamtfläche	41,1800 ha	100 %
2.) WR - Gebiete	11,6860 ha	28,4 %
3.) WA - Gebiete	1,3080 ha	3,2 %
4.) Fläche für den Gemeinbedarf - Schule -	1,4870 ha	3,6 %
5.) Grünfläche - privat - Hausgärten	0,1260 ha	0,3 %
6.) Grünfläche - öffentlich -	8,8590 ha	21,5 %
Sportanlage	5,2490 ha	
Spielplatz	0,5680 ha	
Wiese u. Gehölze	1,7630 ha	
Parkanlage	1,2790 ha	
	8,8590 ha	

7.) Flächen zum Schutz, von Boden, Natur und Landschaft	0,6240 ha	1,5 %
8.) Fläche für die Landwirtschaft	4,7600 ha	11,6 %
9.) Wald	7,5770 ha	18,4 %
10.) Verkehrsflächen	2,7890 ha	6,8 %
Rad- und Fußweg	0,0200 ha	
Parkflächen	0,1940 ha	
verkehrsberuhigte Bereiche	1,7660 ha	
Straßenflächen	0,8090 ha	
	<u>2,7890 ha</u>	
11.) Flächen für die Wasserwirtschaft	1,9620 ha	4,8 %
12.) Versorgungsflächen	0,0020 ha	0,0 %
		100,0 %

Innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen, Waldflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden zusätzlich 7,15 Hektar als Ausgleichsflächen gekennzeichnet.

Im Planbereich sind 4,81 Hektar Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Stand : 15.01.1999

16. Kosten

Überschlägig sind folgende Kosten ermittelt worden:

Entwässerung		3.900.000,- DM
. Kanalisation	1.637.000,- DM	
. Regenwasserkanäle	1.439.000,- DM	
. Regenrückhaltebecken	336.000,- DM	
. Bachläufe/Gräben	401.000,- DM	
. Sonstiges	87.000,- DM	
Straßenbau		2.880.000,- DM
. Verkehrsflächen	2.690.000,- DM	
. Beleuchtung	190.000,- DM	
Grünflächen, öffentlich einschließlich Ausgleichsmaßnahmen		1.195.000,- DM
. Parkanlage	350.000,- DM	
. Spielplatz	150.000,- DM	
. Spiel- .u Sportfläche	200.000,- DM	
. Wiese / Gehölze	345.000,- DM	
. Wege / Ausstattung	150.000,- DM	
sonstige Ausgleichsmaßnahmen		362.000,- DM
. Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsfläche	209.000,- DM	
. Waldaufforstung	78.000,- DM	
. Waldmantel	6.000,- DM	

. Grünlandfläche / Gehölze 69.000,- DM

Gesamtkosten

8.337.000,- DM

Grunderwerbs- und Freilegungskosten, die für die Umsetzung der Bauleitplanung entstehen, bleiben dem durchzuführenden Umlegungsverfahren vorbehalten.

Recklinghausen, den 05.11.1999

Der Bürgermeister

I. A.

Schlegtendal

Dipl.-Ing.