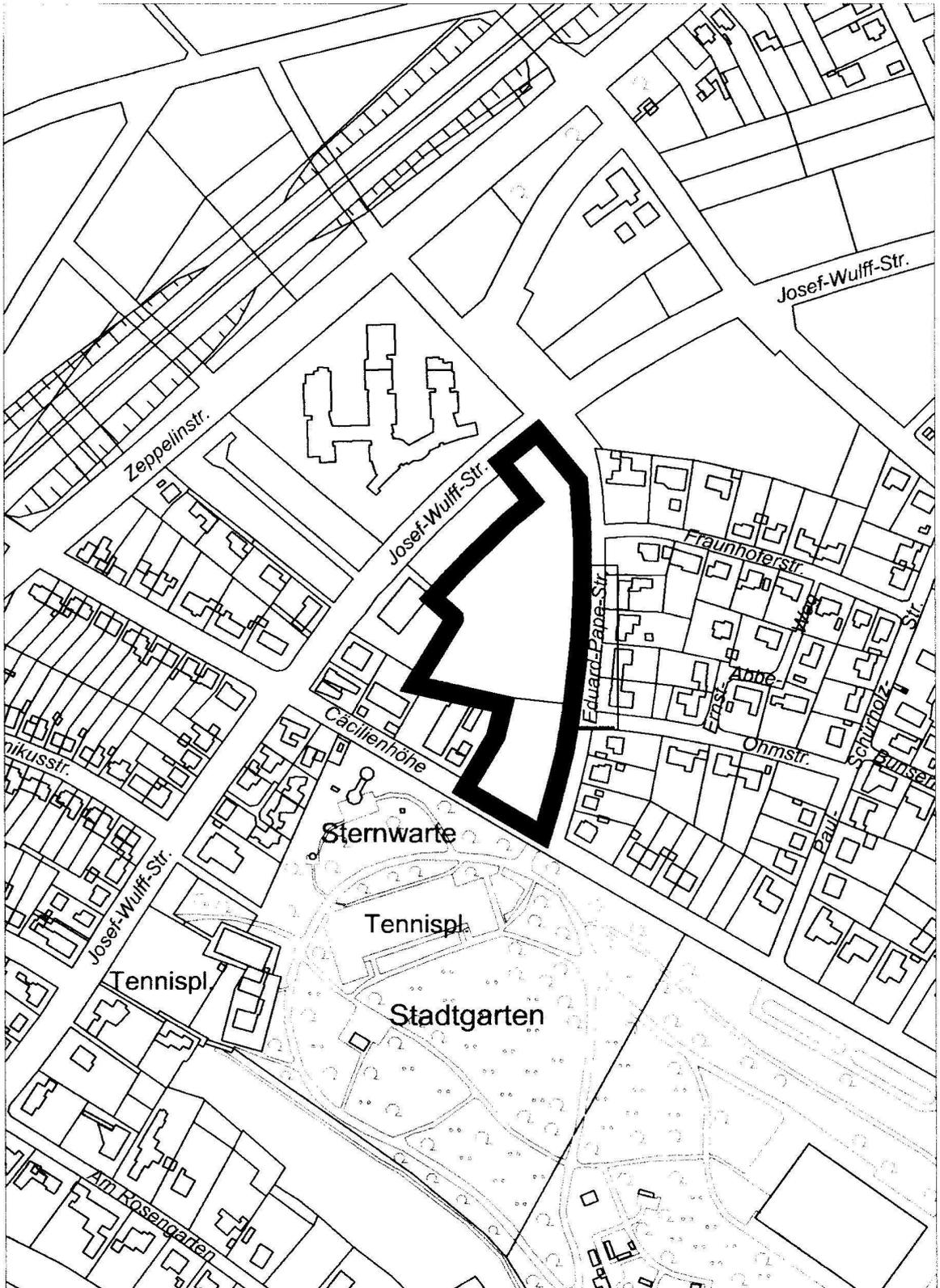


**Begründung**  
**gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 195 – Josef-Wulff-Straße –**  
**4. Änderung – Eduard-Pape-Straße**



**█** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## **Inhalt**

- 1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2 Beschreibung des Plangebietes
- 2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen**
  - 2.1 Verhältnis zur Landesplanung
  - 2.2 Flächennutzungsplan (Stand 30.11.2004) und Änderungsverfahren Nr. 2.66 – Eduard-Pape-Straße –
  - 2.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen
  - 2.4 Gutachterverfahren
- 3. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes**
- 4. Planverfahren**
- 5. Planinhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Bauweise
  - 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen
  - 5.6 Verkehrserschließung
  - 5.7 Ver- und Entsorgung
  - 5.8 Örtliche Bauvorschriften
- 6. Umweltbelange**
  - 6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
  - 6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
  - 6.3 Lärmbelastungen
  - 6.4 Bodenkontamination
- 7. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB**

Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen
- 8. Hinweise**
  - 8.1 Bodendenkmalschutz
  - 8.2 Bodenkontamination
  - 8.3 Entwässerung
  - 8.4 Wasserrechtliche Erlaubnis
  - 8.5 Kampfmittelbeseitigung
  - 8.6 Richtfunkstrecke
- 9. Textlicher Teil**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung**
  - 10.1 Bodenordnung
- 11. Kosten und Finanzierung**
- 12. Flächenbilanz**

## **1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 195 – Josef-Wulff-Straße – 4. Änderung – Eduard-Pape-Straße – umfasst den Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Nordwesten durch die Josef-Wulff-Straße, im Nordosten durch die Eduard-Pape-Straße und im Südwesten durch die Cäcilienhöhe begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung durch eine schwarze Linie gekennzeichnet.

### **1.2 Beschreibung des Gebietes**

Die Flächen im Plangebiet liegen derzeit überwiegend brach. Nach Aufgabe der alten Stadtgärtnerei und Abbruch der Betriebsgebäude hat dort keine neue Nutzung stattgefunden.

Das Gebiet einschließlich der Eduard-Pape-Straße stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen der südlich gelegenen zentralen Parkfläche des Stadtgartens und dem sich nördlich anschließendem Landschaftsraum mit landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Naherholungsgebiet Mollbeck dar. Es gehört damit zu einer der wichtigsten Verbindungen zwischen der dicht bebauten Innenstadt und dem Landschaftsraum der Umgebung. Die stadteinwärts anschließende Bebauung ist entsprechend der exklusiven Lage als hochwertige Wohnbebauung, geprägt durch großzügige Grundstückszuschnitte mit lockerer Einfamilienhausbebauung in überwiegend 1 ½ geschossiger Bauweise ausgebildet. Westlich des Plangebietes an der Josef-Wulff-Straße ist die Bebauung vorwiegend geprägt durch eine dichtere Einzel- und Doppelhausbebauung in meist ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Darüber hinaus befindet sich hier die RENTACO Seniorenresidenz.

## **2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen**

### **2.1 Verhältnis zur Landesplanung**

Bei der Aufstellung des seit dem 29.09.1980 wirksamen Flächennutzungsplanes wurden die aus den zur damaligen Zeit gültigen übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen abgeleiteten Ansprüche eingebracht und mit den kommunalen Planungszielen abgestimmt.

Der genehmigte und mit Datum vom 12.11.2004 bekannt gemachte Gebietsentwicklungsplan (GEP) „Teilabschnitt Emscher-Lippe“ stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsreich“ (ASB) dar.

Die Darstellungen der parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführten Flächennutzungsplanänderung Nr. 2.66 - Eduard-Pape-Straße - (Wohnbaufläche) entsprechen den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes - Teilabschnitt Emscher-Lippe - und stehen somit im Einklang mit den landesplanerischen Zielen.

### **2.2 Flächennutzungsplan (Stand 30.11.2004) und Änderungsverfahren Nr. 2.66 - Eduard-Pape-Straße -**

Der seit dem 29.09.1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als „Grünfläche – Parkanlage“ mit dem Symbol für Ausgleichsmaßnahmen dar.

Da die geplante Entwicklung den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes nicht entsprach, wurde dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend das Änderungsverfahren Nr. 2.66 - Eduard-Pape-Straße - parallel zur Aufstellung des Be-

bauungsplanes Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - 4. Änderung - Eduard-Pape-Straße - eingeleitet und durchgeführt.

Gegenstand dieser Flächennutzungsplanänderung war die Darstellung der bisherigen „Grünfläche - Parkanlage“ als „Wohnbaufläche“ sowie der Verzicht auf die Darstellung als Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen.

Der Feststellungsbeschluss des Rates dazu ist am 20.09.2004 erfolgt. Die Genehmigung der Bezirksregierung Münster erfolgte am 08.03.2005. Die FNP-Änderung Nr. 2.66 ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 08.04.2005 in Kraft getreten.

### **2.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung – Eduard-Pape-Straße – setzte der seit dem 01.10.1998 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 195 – Josef-Wulff-Straße – Grünfläche öffentlich – Parkanlage – mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenfunktion für den südlich der Josef-Wulff-Straße gelegene Eingriffsbereich (WR 2 Gebiet) fest.

Da die Fläche aufgrund der geänderten Zielvorstellungen nun nicht mehr als Ausgleichsfläche zur Verfügung steht, bedarf es der Zuordnung neuer Ausgleichsflächen, um für den Eingriffsbereich die Durchführung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu sichern. Da sich der Eingriffsbereich außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung befindet, muss der Bebauungsplan Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - hier die Ziffer 1.3.1 des textlichen Teiles - durch ein gesondertes Änderungsverfahren angepasst werden. Dies erfolgte im Zuge eines vereinfachten Änderungsverfahrens. Durch die 5. Änderung - vereinfachtes Verfahren - des Bebauungsplanes Nr. 195 gem. § 13 BauGB wurde die Zuordnung aufgehoben und für den Eingriffsbereich (WR 2) die Ausgleichsmaßnahmen zum städtischen Ausgleichsflächenpool „Im Hinsberg“ neu zugeordnet. Die 5. Änderung – vereinfachtes Verfahren – des Bebauungsplanes Nr. 195 – Josef-Wulff-Straße – trat nach öffentlicher Bekanntmachung am 13. Mai 2005 in Kraft.

### **2.4 Gutachterverfahren**

Nach Auswertung der im Rahmen der Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen, hat sich die Stadt entschieden, dem vorgetragenen Wunsch auf eine höhere Qualität - größere Grundstücke mit geringer Bebauungsdichte -, als in den ersten städtebaulichen Entwürfen dargelegt, gerecht zu werden.

Im Dezember 2003 wurden im Rahmen eines Gutachterverfahrens das Büro „bau.raum architekten“ aus Münster sowie der Lehrstuhl - Institut für Wohnbau und Grundlagen des Entwerfens der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen unter der Leitung von Univ.-Prof. ir. Wim van den Bergh beauftragt, für den Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei ein städtebauliches Konzept entsprechend der Zielsetzung eines qualitativ sehr hochwertigen Wohngebietes mit großzügigen Grundstückszuschnitten und lockerer Einfamilienhausbebauung zu entwickeln.

Das Gutachterverfahren wurde mit der Präsentation der Entwürfe im April 2004 abgeschlossen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 07.06.2004 beschlossen, den Entwurf der RWTH Aachen für die Entwicklung des Bebauungsplanentwurfes zugrunde zu legen.

Der Entwurf der RWTH Aachen sieht sowohl eine Bebauung entlang der Cäcilienhöhe und der Eduard-Pape-Straße als auch der hinteren Grundstücksbereiche vor, die durch Wohnwege von der Eduard-Pape-Straße aus erschlossen werden. Durch die versetzte Anordnung der freistehenden Gebäude, umgeben von großen Gärten, wird das Erscheinungsbild einer großzügigen aufgelockerten Bebauung erreicht.

Der städtebauliche Entwurf baut auf der Idee der freistehenden Villa im Park auf. Das Erscheinungsbild der Gebäude basiert auf dem Bauhausstil der 20er/30er Jahre des 20. Jahrhunderts. Er findet sich abstrahiert in Form zweigeschossiger Kuben mit weißen Putzfassaden wieder. Gemäß dem historischen Leitbild der „Villen im Park“ zeichnet sich der Entwurf

durch eine Gliederung mittels Landschaftselementen (Allee, vorhandene Gräben entlang der Allee, raumhohe Hecken auf den Grundstücken) aus.

Um den exklusiven Charakter des Plangebietes zu wahren, hat die RWTH Aachen nach niederländischem Vorbild einen sog. Bildqualitätsplan entwickelt, der eine bindende Wirkung auf die zukünftige Gestaltung der Gebäude, der Freiräume und der Verkehrserschließung sowie auf das Grün- und Entwässerungskonzept entfaltet. Dieser Bildqualitätsplan dient der „Vorhersehbarkeit“ der baulichen Entwicklung und soll eine Akzeptanz für die Notwendigkeit bestimmter „Spielregeln“ wecken, die für alle Baugrundstücke verbindlich sind. Leitgedanke ist dabei, eine größtmögliche Individualität in einem gemeinsamen Rahmen zu verwirklichen. Der Bildqualitätsplan dient einem harmonischen Gesamtbild der Siedlung und stellt zugleich die Basis zur Schaffung des notwendigen Planungsrechtes in Form einer Gestaltungssatzung dar.

### **3. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes**

Der Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei im Nordwesten der Stadt Recklinghausen ist aufgrund seiner exponierten Lage Gegenstand von Überlegungen für eine entsprechende Wohnnutzung.

Dem Wert des Siedlungsbereiches entsprechend soll auf dem Gelände eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung in Fortführung des umgebenden Villencharakters geschaffen werden. Hierdurch wird auch den ursprünglichen Vorgaben der Stadt- und Regionalplanung zur Entwicklung eines Grünzuges als Verbindung zwischen dem Stadtgarten und dem Naherholungsgebiet Mollbeck Rechnung getragen. Die Grünverbindung bleibt auf diese Weise weitgehend erhalten.

Oberste Prämisse ist hierbei, durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass tatsächlich nur eine derartige sehr lockere Bebauungsstruktur mit einer großen Offenheit und geringer Dichte zur Realisierung gelangen kann. Mit einer alternierenden Bebauungsstruktur in Verbindung mit einem geringen Erschließungsaufwand und einer Gliederung durch Landschaftselemente soll ein lockerer Parkcharakter erzeugt und somit nicht nur die städtebaulichen Anforderungen, die sich aus dem vorhandenen Siedlungscharakter ergeben erfüllt werden, sondern auch die besonderen Bedingungen aus der Funktion des Gebietes als Verbindungselement zwischen der dicht bebauten Innenstadt und dem Landschaftsraum.

Grundlage des Bebauungsplanes bildet das im Rahmen des im Jahre 2004 durchgeführten Gutachterverfahrens ausgewählte städtebauliche Konzept des Lehrstuhls - Institut für Wohnbau und Grundlagen des Entwerfens der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen unter der Leitung von Univ.-Prof. ir. Wim van den Bergh (siehe Punkt 2.4)

Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes im einzelnen sind:

- Bereitstellung von hochwertigem Bauland für knapp 20 Einzelhäuser mit großzügigen Grundstückszuschnitten und Baufenstern
- Schaffung eines nach außen wahrnehmbaren lockeren Parkcharakters (Konzept der „Villen im Park“)
- Betonung der Grünverbindung zwischen Stadtgarten, dem Naherholungsgebiet Mollbeck und dem Freiraum

### **4. Planverfahren**

Durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen westlich der Eduard-Pape-Straße wird auf den betreffenden Grundstücken eine grundsätzliche andere Nutzung als bislang festgesetzt. Bisher war hier eine Nutzung als Grünfläche – Parkanlage möglich, d.h. die Planänderung hat für diese und die unmittelbar angrenzenden Grundstücke Auswirkungen. Insofern wird in

einem Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - die dem Plan eigene Konzeption der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung berührt. Die ansonsten vorherrschenden städtebaulichen Grundstrukturen bleiben jedoch erhalten. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 muss deshalb gem. § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB als förmliches Verfahren durchgeführt werden.

Den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB für den Bebauungsplan 195 – Josef-Wulff-Straße – 4. Änderung – Eduard-Pape-Straße – hat der Rat der Stadt Recklinghausen in seiner Sitzung am 25.11.2002 gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 07.03.2003 im Amtsblatt Nr. 7 für die Stadt Recklinghausen.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 24.02.2003 beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 195 – Josef-Wulff-Straße – 4. Änderung – Eduard-Pape-Straße – durchzuführen. Sie fand in Form eines Aushanges der Planunterlagen im Zeitraum vom 17.03.2003 bis 17.04.2003 einschließlich im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen sowie einer am 09.04.2003 durchgeführten Bürgerversammlung in der Mensa der Wolfgang-Borchert-Gesamtschule statt.

Entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 15.06.2005 lagen die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 195 – Josef-Wulff-Straße – 4. Änderung – Eduard-Pape-Straße – gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2005 bis 04.08.2005 einschließlich im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen öffentlich aus. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

## **5. Planinhalte und Festsetzungen**

Mit der Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes werden die bestehenden Wohngebiete an der Eduard-Pape-Straße und Josef-Wulff-Straße ergänzt bzw. arrondiert. Die Erschließung erfolgt mit Ausnahme der unmittelbar an der Cäcilienhöhe gelegenen Grundstücke sowie drei Baufeldern, die direkt von der Eduard-Pape-Straße aus erschlossen werden, über drei Stichstraßen, um die sich die einzelnen Baugrundstücke gruppieren.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 1 Abs. 3 BauNVO)**

#### **5.1.1 Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 3 BauNVO)**

Gem. § 3 Abs. 1 BauNVO dienen reine Wohngebiete (WR) dem Wohnen.

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, ein hochwertiges, attraktives Wohnquartier in Anlehnung an die benachbarten, villenähnlichen Nutzungen zu schaffen, wird die Baulandfläche als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Aufgrund der besonderen Wohnqualität und der Lage im Übergang von Stadtgarten zum unbebauten Freiraum ist es städtebaulich sinnvoll, die in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen. Entsprechend wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, unzulässig sind.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO)**

#### **5.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)**

Da für das Plangebiet eine besondere Qualität geschaffen werden soll, die durch eine aufgelockerte, villenähnliche Bebauung mit hohem Grünanteil - nach außen als Parklandschaft wahrnehmbar - gekennzeichnet ist, wird auf die Ausnutzung der Obergrenze der gem. § 17

Abs. 1 BauNVO möglichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 verzichtet und stattdessen eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

### **5.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)**

Um eine städtebaulich nicht gewünschte Dichte in Form von max. Ausnutzungsziffern (Geschossflächenzahl von 1,2 als Obergrenze) für diesen Bereich zu sichern, wird analog zur Grundflächenzahl von 0,3, eine reduzierte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 festgesetzt. Diese GFZ sichert dennoch eine Wohnflächennutzung innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche wie sie vergleichsweise in einer dreigeschossigen Bebauung erreicht werden kann. Dies wird durch die unter Punkt 5.2.3 begründeten Höhe der baulichen Anlagen von 8,50 m maximal, zusätzlich ergänzt.

### **5.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO / § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Für den Planbereich wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet und eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Auf diese Weise soll erreicht werden, dass zwar eine höchstmögliche Flexibilität bei der Gestaltung der Baukörper und der Ausnutzung der Wohnfläche gewährleistet ist, gleichzeitig aber der durch die Lage im Übergang zum Freiraum sowie durch die vorhandene Bebauung vorgegebene städtebauliche Rahmen eingehalten wird.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Gründe wird die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen für das WR-Gebiet auf maximal 8,50 m festgesetzt.

Als untere Bezugshöhe gelten für die von der Eduard-Pape-Straße erschlossenen Grundstücke die in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen der Eduard-Pape-Straße. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Kanalachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes. Als untere Bezugshöhe für die von der Cäcilienstraße erschlossenen Grundstücke gelten analog die in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen der Cäcilienstraße. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist auch hier die bis zur Kanalachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

### **5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/ §§ 22 und 23 BauNVO)**

Das städtebauliche Ziel einer der Lage entsprechenden räumlichen Gestaltung der ehemaligen Stadtgärtnereifläche soll mit Hilfe einer aufgelockerten Bebauungsstruktur erreicht werden.

Um dies sicherzustellen, werden generell im Plangebiet nur Einzelhäuser (E) als Bauweise festgesetzt. Dies gewährleistet in Verbindung mit den sehr differenziert ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Festlegung der max. Höhe der baulichen Anlagen einen angemessenen baulichen Übergang in die angrenzende freie Landschaft sowie einen hohen Freiflächenanteil.

Von der Festsetzung einer offenen Bauweise wird abgesehen, da die detaillierten überbaubaren Grundstücksflächen Garantien für die Einhaltung des beabsichtigten städtebaulichen Ziels der Errichtung von "Villen im Park" darstellen und keine andere Bauweise außer einer offenen ermöglichen.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/ § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die eine dem Planungsziel entsprechende offene Baustruktur auf den Baugrundstücken bzw. im Planbereich gewährleisten. Die Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) zu den Straßenbegrenzungslinien sind so angelegt, dass Vorgartenflächen entstehen, die zum

Straßenraum eine Grüngestaltung ermöglichen, die mit den auf der Ostseite der Eduard-Pape-Straße vorhandenen großzügigen Vorgartenbereichen korrespondieren und somit die aufgelockerte Struktur des Baugebietes unterstreichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einer max. Tiefe von 14 m bzw. dort wo es die geplanten Grundstückszuschnitte erlauben mit einer max. Tiefe von 15 m festgesetzt.

## **5.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 Abs.1 BauNVO)**

### **5.5.1 Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Die städtebauliche Qualität des Neubaugebietes liegt in der Bereitstellung hochwertiger Grundstücke mit Bauflächen zur Errichtung großzügiger Gebäudekörper in Verbindung mit einem hohen Grünflächenanteil und der Gliederung durch Landschaftselemente gemäß dem historischen Leitbild der „Villen im Park“. Bauliche Anlagen im Sinne von § 12 BauNVO, die regelmäßig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, können dieses Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen. Insbesondere mit den sog. Bauwischgaragen im Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken geht ein Zusammenwachsen der Bebauung und damit ein Verlust der aufgelockerten Struktur des Baugebietes einher.

Um eine derartige Entwicklung zu verhindern, sollen innerhalb des reinen Wohngebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen werden.

### **5.5.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Ähnlich der baulichen Anlagen unter Ziff. 5.5.1 können auch die Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO das Ortsbild beeinträchtigen. Insofern sollen diese Anlagen in dem reinen Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen werden.

## **5.6 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt mit Ausnahme der direkt von der Cäcilienhöhe bzw. Eduard-Pape-Straße erschlossenen Grundstücke durch drei von der Eduard-Pape-Straße in Ost-West-Richtung verlaufende öffentliche Stichwege.

Die Straßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Das dieser Festsetzung zugrundeliegende Konzept ist die Mischverkehrsfläche, auf der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind. Die Verkehrsflächen werden mit einer Breite von 6,50 m festgesetzt. Diese Breite ermöglicht neben der Anordnung öffentlicher Stellplätze (ca. 3 – 6) im Straßenraum einen reibungslosen Begegnungs- und Wendeverkehr. Dabei sind auch die Belange der Ver- und Entsorgung berücksichtigt sowie auch die Anforderungen an den Straßenausbau, die sich aus der Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge ergeben.

Der Querschnitt der Stichwege bietet die Möglichkeit der Aufnahme von Schmutzwasserkanälen und Mulden-Rigolen, die das Schmutzwasser bzw. das Oberflächenwasser der Wege sowie der versiegelten Grundstücksflächen in den vorhandenen Mischwasserkanal bzw. den neu zu errichtenden Regenwasserkanal der Eduard-Pape-Straße leiten.

## 5.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie kann durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt werden. Ebenso die Versorgung mit Fernwärme

Die Entwässerungsplanung ist auf die vorhandene Kanalisation in der Eduard-Pape-Straße und Cäcilienhöhe als Vorflut für das Abwasser aus dem Neubaugebiet abgestimmt. Die hydraulischen Nachweise wurden in dem genehmigten Generalentwässerungsplan (GEP) - Nord geführt. Im Ergebnis zeigen die Berechnungen, dass die Kanäle im Bestand bereits ausgelastet bzw. überlastet sind. Um diese Randbedingungen zu berücksichtigen und den Entwässerungskomfort der vorhandenen Bebauung nicht zu verschlechtern, werden die Wassermengen, die in dem geplanten Neubaugebiet anfallen auf die Wassermengen gedrosselt, welche im Bestand schon in die Kanalisation eingeleitet werden.

Laut vorliegendem Bodengutachten ist eine effiziente Versickerung des Regenwassers von größeren versiegelten Flächen nicht möglich. Aufgrund der Topographie und der unterschiedlichen Ableitungsmöglichkeiten des Regenwassers ergibt sich eine differenzierte Entwässerungsplanung für die Teilbereiche des Plangebietes:

### - Wohnbebauung Eduard-Pape-Str.

Die Entwässerung für die geplante Wohnbebauung westlich der Eduard-Pape-Straße ist grundsätzlich im Trennsystem durchzuführen. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt separat von der Ableitung des Schmutzwassers.

Hierfür sind folgende Systeme vorgesehen:

#### Schmutzwasserableitung:

Das anfallende Schmutzwasser wird mittels Hausanschlussleitung über jeweils einen Schmutzwasserkanal (DN 200) in den Erschließungsstraßen bis zu dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Eduard-Pape-Straße abgeleitet.

Für das nördlichste Grundstück, welches an die Josef-Wulff-Straße grenzt, ist die Entsorgung des Schmutzwassers per Druckentwässerung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vorgesehen, da in der unmittelbaren Nähe keine Kanalisation vorhanden ist.

#### Niederschlagswasserableitung:

Das Niederschlagswasser wird dezentral auf dem jeweiligen Grundstück einer Mulde mit einer darunter liegenden Rigole zugeführt. Diese Anlage wird von den Eigentümern errichtet und unterhalten. Die Rigole muss ein Stauvolumen von min. 1,5 m<sup>3</sup> haben. Die Maße der Mulde dürfen 4 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Die so aufgefangene Wassermenge wird dem städtischen Rigolensystem, welches unter den Erschließungsstraßen trassiert wird, zugeleitet.

Die Straßenfläche selbst wird über Mulden im Straßenbereich ebenfalls mittels Rigolensystem entwässert.

Die Rigole wirkt als Retentionsraum. Von hier aus wird das Niederschlagswasser gedrosselt und durch einen neuen Kanal (DN 200) entlang der Eduard-Pape-Straße bis zur Frauenhoferstraße geführt und gedrosselt in den dort vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

Die Flächen, die nicht direkt an die Erschließungsstraßen grenzen, entwässern ebenfalls über ein dezentrales privates Muldenrigolensystem, mit Anschluss an den neuen Kanal (DN 200).

Hier muss die Rigole für ein Niederschlagswasserereignis bemessen werden, welches alle 5 Jahre auftritt (Kostra – Atlas). Die Drosselwassermenge entspricht dann der ungedrosselten Niederschlagswassermenge eines 15-minütigen Regenereignisses, welches einmal im Jahr auftritt. Die Retention wird somit komplett auf dem privaten Grundstück von dem jeweiligen Eigentümer durchgeführt.

## **- Wohnbebauung Cäcilienhöhe**

Die Entwässerung soll adäquat zu der Entwässerung der Häuser an der Eduard-Pape-Straße ebenfalls im Trennsystem erfolgen.

### Schmutzwasserableitung:

Das anfallende Schmutzwasser ist dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Cäcilienhöhe zuzuführen.

### Regenwasserableitung:

Die anfallende Niederschlagswasser ist auf jedem einzelnen Grundstück zurückzuhalten. Hierzu wird es einem dezentralen Mulden-Rigolen-System zugeführt und gedrosselt in den neuen Kanal ( DN 200 ) entlang der Eduard-Pape-Straße bis zur Fraunhoferstraße geführt und in den dort vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

Das für die Rückhaltung erforderliche Mulden-Rigolen-System ist von dem jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Bauherr zu errichten und zu unterhalten und für ein Regenereignis zu bemessen, welches alle 5 Jahre auftritt (Kostra-atlas). Alternativ ist auch eine Kombination mit einer Versickerung oder eine komplette Versickerung des Niederschlagswassers möglich, wenn entsprechende hydrogeologische Gegebenheiten nachgewiesen werden. Der Nachweis ist durch ein auf die jeweiligen Grundstücksverhältnisse zugeschnittenes Bodengutachten, zu erbringen.

## **- Eduard-Pape-Str. (Straßenfläche):**

Die Entwässerung der Eduard-Pape-Straße erfolgt über den vorhandenen Graben auf der westlichen Seite der Eduard-Pape-Straße.

Das Niederschlagswasser der Straße versickert in diesem Graben, welcher durch den Wurzeleinwuchs der Platanen kein Fließgefälle mehr aufweist. Es hat sich ein Ökosystem ausgebildet, in welchem sich die Platanen auf diese Wasserzufuhr eingestellt haben. Dieses Grabensystem muss daher geschützt werden (siehe Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der Platanenallee Eduard-Pape-Straße). Die heute vorhandenen maroden Durchlässe können entfallen.

Da das geplante Baugebiet höher liegt als das Straßenniveau der Eduard-Pape-Straße, ist es vor einem Überlaufen des Grabens geschützt. Um diese Situation zu erhalten, darf das Gelände des Neubaugebietes nicht abgetragen werden.

## **5.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)**

Der Bebauungsplan Nr. 195 – Josef-Wulff-Straße - 4. Änderung – Eduard-Pape-Straße – schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung. Um die hohe städtebauliche Qualität des zugrundeliegenden Konzeptes zu gewährleisten bzw. umzusetzen sind hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen Gestaltungsvorschriften erforderlich.

Die Gestaltungsvorschriften unterstützen das städtebauliche Ziel, ein hochwertiges und harmonisches Siedlungsbild entsprechend der exponierten Lage des Plangebietes - bei ausreichendem Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten - zu entwickeln. Grundlage der Gestaltungsvorschriften bildet der von der RWTH Aachen entwickelte Bildqualitätsplan (siehe Pkt. 2.4).

Die Regelungen zur äußeren Gestaltung beziehen sich im wesentlichen auf die Fassaden- und Dachgestaltung sowie auf die Einfriedungen der Gartenflächen.

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen soll über eine nicht mit dem Bebauungsplanverfahren gebundenen Ortsrechtsatzung gem. § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nord-

rhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) gesteuert werden. Diese Gestaltungssatzung soll parallel zum Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 erlassen werden.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles**

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der bis zum 24.06.2004 geltenden Fassung ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, soweit im Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Verpflichtung besteht.

Gem. Ziff. 18.8 i. V. mit Ziff. 18.7.1 und 18.7.2 der Anlage 1 zu § 3 des UVPG ist zur Errichtung eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Einzelfall durchzuführen, sofern die Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschritten werden. Bei einer Fläche von ca. 4 500 qm für das gesamte Plangebiet besteht weder eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP (Prüfwert 100.000 qm und mehr) noch zu einer Vorprüfung des Einzelfalles (Prüfwert 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm).

Insofern ist in diesem Bebauungsplanverfahren „Bebauungsplan Nr. 195 – Josef-Wulff-Straße – 4. Änderung – Eduard-Pape-Straße – die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich.

### **6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. §§ 18 – 21 BNatSchG**

Wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach §§ 18 - 21 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB §§ 1 und 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu entscheiden.

Die Eingriffsbilanzierung ist Bestandteil des von der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen, Sachgebiet Umweltschutz erarbeiteten stadtökologischen Fachbeitrages.

#### **6.2.1 Bestandsbewertung / Konfliktanalyse**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - war bis Ende der 90-er Jahre in der Nutzung als Stadtgärtnerei. Zu aktiven Zeiten wurde dort intensiver Gartenbau betrieben. Das Gelände war durch Freiluftbeete, Gewächshäuser und Verwaltungsgebäude bestanden.

Heute präsentiert sich das Gelände als Brachfläche mit den Relikten verbliebener Gehölzgruppen, Hecken und Einzelbäumen aus Betriebszeiten.

Der stadtökologische Fachbeitrag kommt insgesamt zu dem Ergebnis einer geringen bis mittleren Schutzwürdigkeit aller Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, Landschafts- und Stadtbild / Wohnumfeld). Die Schutzwürdigkeit der Schutzgüter ist hierbei nicht gleichzusetzen mit dem klassischen Schutzwürdigkeitsbegriff des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der auf eine Unter-Schutz-Stellung bzw. auf Schutzmaßnahmen abzielt. Die Schutzwürdigkeit der Schutzgüter ist ein Ausdruck für die Gewichtung des Schutzgutes als Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung.

Die (geringe) bis mittlere Schutzwürdigkeit aller Schutzgüter begründen eine insgesamt geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit des Bebauungsplanbereich, so dass von einer geringen

bis mittleren Veränderungsintensität durch die zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie einer mittleren Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter gesprochen werden kann.

Mit der Wiedernutzung der Brachfläche wird das Schutzgut Freiraum / natürliche Ressourcen allgemein geschont, da das Prinzip der Innenentwicklung gem. den Vorgaben des BauGB hier umgesetzt und einer Außenentwicklung vorgezogen wird.

## **6.2.2 Eingriffsbilanzierung**

Grundsätzlich gilt bei Eingriffen in Natur und Landschaft an erster Stelle das Vermeidungsgebot, d.h. der Verursacher hat vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes ist bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 als nicht vermeidbar anzusehen. Daher ist den Belangen der Eingriffsminimierung und des Ausgleichs besonderes Gewicht beizumessen. Insofern wurden der Erhalt von Gehölzstrukturen sowie die gärtnerische Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksbereiche in die Eingriffsbilanz eingestellt und somit positiv berücksichtigt.

Die Eingriffsbilanzierung wurde nach der Recklinghäuser Methode (RE-Methode) durchgeführt.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 13 630 m<sup>2</sup>. Davon werden ca. 12 830 m<sup>2</sup> mit Wohnbauflächen und ca. 800 m<sup>2</sup> mit Verkehrsflächen überplant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft durch die Festsetzung als Wohnbaufläche ruft ein ökologisches Defizit von ca. 17 000 Biotopwertpunkten hervor. Für den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die 3 Erschließungsstrassen ausgelöst wird, errechnet sich ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 1 817 Wertpunkten.

Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs stehen im Plangebiet keine potentiellen Ausgleichsflächen zur Verfügung. Somit besteht die Notwendigkeit der planexternen Zuordnung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen i.S. des § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB. Daher werden den Eingriffsflächen Ausgleichsflächen im Ausgleichsflächen-Pool „Im Hinsberg“ zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden per Sammelzuordnung den Eingriffsflächen zugeordnet. Die Maßnahmen werden von der Stadt hergestellt und gepflegt und über die Kostenerstattungssatzung der Stadt Recklinghausen i.V. mit §§ 135 a-c BauGB refinanziert.

Folgende Festsetzungen ergibt sich für den Bebauungsplan:

### **Ausgleichsmaßnahmen – Sammelzuordnung:**

Gem. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass der auf den Flurstücken Nr. 68 und 559, Flur 322, stattfindende Eingriff in Natur und Landschaft, auf den Grundstücken des Ökologischen Ausgleichspools, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 – Im Hinsberg -, ausgeglichen wird.

Die Sammelzuordnung aller Eingriffsflächen zum Ausgleichsflächenpool „Im Hinsberg“ ermöglicht einen 100 %igen Ausgleich.

Hinweise und Gutachten:

1. Satzung zum Schutz und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen vom 28.03.2001
2. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135 a-c BauGB in der Stadt Recklinghausen vom 17.11.1998
3. Städtökologischer Fachbeitrag, Fachbereich Planen, Umweltschutz und Bauen, FB 61/5, Mai 2005

### 6.3 Lärmbelastungen

Entsprechend § 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, die Belange des Schallschutzes in die Abwägung mit den übrigen Planungsabsichten einzubeziehen.

Höchst zulässige Grenzwerte oder Richtwerte sind für die städtebauliche Planung gesetzlich nicht festgelegt.

Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 aufgeführt. Dabei ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte, bezogen auf Verkehrslärm, für reine Wohngebiete (WR) tags 50 dB (A) und nachts 40 dB (A) anzustreben, wobei festzuhalten ist, dass sich bei der Überplanung von bereits vorbelasteten Gebieten die Werte der DIN 18005 häufig nicht einhalten lassen.

Die Immissionssituation ist den umfangreichen schalltechnischen Untersuchungen zu entnehmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - durch das Büro der Akustikberatung Peutz GmbH aus Düsseldorf durchgeführt wurden. Demnach sind für das Plangebiet hauptsächlich die Verkehrslärmbelastungen von der Zeppelinstraße bzw. der L 511 (ehemals B 51) relevant.

Nach Auswertung der schalltechnischen Berechnungen ist festzustellen, dass für das Plangebiet keine planungsrechtlichen Festsetzungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen zu treffen sind. Für die Süd-Ost-Seite der Josef-Wulff-Straße setzt der Bebauungsplan Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - für die der Straße zugewandten Baugrenzen den Lärmpegelbereich III fest, woraus ein erforderliches Schalldämmmass der Außenbauteile nach DIN 4109 von 35 R`wres (dB) für Wohnungen und 30 R`wres (dB) für Büroräume resultiert. Damit ist gem. der VDI-Richtlinie 2719 der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Für die nicht unmittelbar der Josef-Wulff-Straße zugewandten Baugrenzen und der dahinterliegenden Baufenster an der Cäcilienhöhe trifft der Bebauungsplan Nr. 195 keine Festsetzungen. Demzufolge ist für den Planbereich der 4. Änderung lediglich für das nördlichst gelegene Baufenster die Festsetzung des Lärmpegelbereiches III für die nordwestlich festgesetzte Baugrenze an der Josef-Wulff-Straße erforderlich. Da das resultierende Schalldämmmass bzw. der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 jedoch dem heutigen Standard entspricht, ist diese Festsetzung nicht notwendig. Für den übrigen Planbereich sind aufgrund der Entfernung zu den Lärmemitteln in Verbindung mit den bereits bestehenden aktiven Lärmschutzeinrichtungen an der Zeppelinstraße (Lärmschutzwand) sowie der abschirmenden Wirkung durch die bestehende Bebauung keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Darüber hinaus trägt die Tatsache, dass der als weitere Schallquelle im Einflussbereich des Plangebietes erfasste Grubenlüfter der Zeche „Blumenthal“ Schacht 7 inzwischen außer Betrieb gesetzt ist, zu einer grundsätzlich verminderten Lärmsituation im Plangebiet bei.

### 6.4 Bodenkontamination

Innerhalb des Geltungsbereiches der – 4. Änderung – Eduard-Pape-Straße – sind – wie bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 195 festgestellt wurde – lt. Städtischen Altlastenkataster Altlasten(-verdachts)flächen nicht vorhanden. Lediglich zwei ehemalige Kellerräume der Gärtnerei – diese wurden beim Abbruch nicht entfernt, sondern mit Bauschutt verfüllt – bedürfen einer nachträglichen Überprüfung auf umweltbedrohende Verunreinigungen. Die Stadt Recklinghausen führt diese Überprüfung derzeit durch und wird rechtzeitig, sofern erforderlich, den Empfehlungen des Gutachtens entsprechende Maßnahmen einleiten.

## **7. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB**

### **Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen**

Nach Mitteilungen des Bergbautreibenden liegen die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Einwirkungsbereich des untertägigen Abbaues. Vor Beginn der Einzelplanung ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

## **8. Hinweise**

### **8.1 Bodendenkmalschutz**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Bebauungsplan tangiert die mittelalterliche Landwehr von Recklinghausen. 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 Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

### **8.2 Bodenkontamination**

Innerhalb des Geltungsbereiches der – 4. Änderung – Eduard-Pape-Straße – sind – wie bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 195 festgestellt wurde – lt. Städtischen Altlastenkataster Altlasten(-verdachts)flächen nicht vorhanden. Lediglich zwei ehemalige Kellerräume der Gärtnerei – diese wurden beim Abbruch nicht entfernt, sondern mit Bauschutt verfüllt – bedürfen einer nachträglichen Überprüfung auf umweltbedrohende Verunreinigungen. Die Stadt Recklinghausen führt diese Überprüfung derzeit durch und wird rechtzeitig, sofern erforderlich, den Empfehlungen des Gutachtens entsprechende Maßnahmen einleiten.

### **8.3 Entwässerung**

Das Niederschlagswasser ist über ein Mulden-Rigolen-System gedrosselt den städtischen Kanälen in den geplanten Erschließungsstraßen bzw. der Eduard-Pape-Straße zuzuführen. Die Rigolen auf den Privatgrundstücken müssen für ein Regenereignis bemessen werden, welches alle 5 Jahre auftritt (Kostra-atlas), ein Stauvolumen von min. 1,5 m<sup>3</sup> haben und einschließlich der mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Mulden von den Eigentümern bzw. Bauherren errichtet und unterhalten werden.

Alternativ kann das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden, wenn entsprechende hydrogeologische Gegebenheiten nachgewiesen werden. Der Nachweis ist durch ein auf die jeweiligen Grundstücksverhältnisse zugeschnittenes Bodengutachten zu erbringen.

### **8.4 Wasserrechtliche Erlaubnis**

Die Verwendung von Recyclingbaustoffen oder sonstigen industriellen Nebenprodukten z. B. zur Bodenauffüllung ist im Vorfeld der Maßnahme mit dem Kreis Recklinghausen – Untere Wasserbehörde – abzustimmen. Für den Einbau dieser Stoffe ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

## **8.5 Kampfmittelbeseitigung**

Die vorhandenen Luftbilder lassen keine Kampfmittelleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuchung ist nicht erforderlich. Bei bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte allerdings Vorsicht geboten sein, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und der staatliche Kampfmittlräumdienst zu verständigen.

## **8.6 Richtfunkstrecke**

Die Richtfunktrasse mit der Nr. 234 001 020 überquert den Bebauungsplan in nordwestlicher/südlicher Richtung.

## **9. Textlicher Teil**

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

#### **1.1 Unzulässigkeit der Nutzungen**

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

#### **1.2 Zulässige Gebäudehöhe**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 8,50 m festgesetzt. Als untere Bezugshöhe gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen der Eduard-Pape-Straße bzw. der Cäcilienhöhe. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Kanalachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

#### **1.3 Unzulässigkeit von Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind.

#### **1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind.

#### **1.5 Ausgleichsmaßnahmen - Sammelzuordnung**

Gem. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass der auf den Flurstücken Nr. 68 und 559, Flur 322, stattfindende Eingriff in Natur und Landschaft, auf den Grundstücken des Ökologischen Ausgleichspools, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 - Im Hinsberg -, ausgeglichen wird.

### **2. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB**

#### **Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen**

Nach Mitteilungen des Bergbautreibenden liegen die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Einwirkungsbereich des untertägigen Abbaues. Vor Beginn der Einzelplanung ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Pla-

nungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

### **3. Hinweise**

#### **3.1 Bodendenkmalschutz**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Bebauungsplan tangiert die mittelalterliche Landwehr von Recklinghausen. 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 Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

#### **3.2 Bodenkontamination**

Innerhalb des Geltungsbereiches der – 4. Änderung – Eduard-Pape-Straße – sind – wie bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 195 festgestellt wurde – lt. Städtischen Altlastenkataster Altlasten(-verdachts)flächen nicht vorhanden. Lediglich zwei ehemalige Kellerräume der Gärtnerei – diese wurden beim Abbruch nicht entfernt, sondern mit Bauschutt verfüllt – bedürfen einer nachträglichen Überprüfung auf umweltbedrohende Verunreinigungen. Die Stadt Recklinghausen führt diese Überprüfung derzeit durch und wird rechtzeitig, sofern erforderlich, den Empfehlungen des Gutachtens entsprechende Maßnahmen einleiten.

#### **3.3 Entwässerung**

Das Niederschlagswasser ist über ein Mulden-Rigolen-System gedrosselt den städtischen Kanälen in den geplanten Erschließungsstraßen bzw. der Eduard-Pape-Straße zuzuführen. Die Rigolen auf den Privatgrundstücken müssen für ein Regenereignis bemessen werden, welches alle 5 Jahre auftritt (Kostra-atlas), ein Stauvolumen von min. 1,5 m<sup>3</sup> haben und einschließlich der mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Mulden von den Eigentümern bzw. Bauherren errichtet und unterhalten werden.

Alternativ kann das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden, wenn entsprechende hydrogeologische Gegebenheiten nachgewiesen werden. Der Nachweis ist durch ein auf die jeweiligen Grundstücksverhältnisse zugeschnittenes Bodengutachten zu erbringen.

#### **3.4 Wasserrechtliche Erlaubnis**

Die Verwendung von Recyclingbaustoffen oder sonstigen industriellen Nebenprodukten z. B. zur Bodenauffüllung ist im Vorfeld der Maßnahme mit dem Kreis Recklinghausen – Untere Wasserbehörde – abzustimmen. Für den Einbau dieser Stoffe ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

#### **3.5 Kampfmittelbeseitigung**

Die vorhandenen Luftbilder lassen keine Kampfmittleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuchung ist nicht erforderlich. Bei bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte allerdings Vorsicht geboten sein, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

### **3.6 Richtfunkstrecke**

Die Richtfunktrasse mit der Nr. 234 001 020 überquert den Bebauungsplan in nordwestlicher/südlicher Richtung.

### **3.7 Gutachten und Fachbeiträge**

Akustikberatung Peutz GmbH, Düsseldorf: Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben "Wohnpark am Stadtgarten" Josef-Wulff-Straße in Recklinghausen vom 15.11.1994 mit ergänzender Stellungnahme des Fachbereiches Planen, Umwelt, Bauen (Verkehrsplanung) vom 19.März 1996 und 06.Februar 1997

Dr. Friedhelm Albrecht – Beratender Geologe BDG BDB, Herne: Hydrogeologische Erkundung zur Bewertung der Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser zum Bebauungsplan Nr. 195 – Josef-Wulff-Straße – 4. Änderung – Eduard-Pape-Straße - , 06. März 2003

Schnittstelle Ökologie, Büro für ökologische Planung und Beratung, Bochum: Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der Platanenallee „Eduard-Pape-Straße“ durch siedlungswasserwirtschaftliche Maßnahmen, Mai 2005

Stadt Recklinghausen, Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen, Sachgebiet Umwelt: Stadtökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 195 – Josef-Wulff-Straße – 4. Änderung - Eduard-Pape-Straße - , Mai 2005

### **3.8 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV. NW. S. 259)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Satzungen im Sinne von § 7 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten !

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **10.1 Bodenordnung**

Die Grundstücke werden auf freiwilliger Basis den im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen zugeführt. D.h. die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen den durch die jeweiligen Grundeigentümer angestrebten bzw. ausgeübten Nutzungen. Es ist weder ein Umlegungsverfahren noch die Enteignung nach Baugesetzbuch erforderlich.

## 11. Kosten und Finanzierung

Für Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Recklinghausen als Träger der Bauleitplanung fallen, liegen die nachfolgend aufgeführten Kostenschätzungen vor:

### Entwässerung:

Niederschlagswasserableitung:	ca. 120 000 €
Schmutzwasserableitung:	ca. 100 000 €

### Verkehrsflächen:

Erschließungsstraßen:	ca. 85 500 €
Beleuchtung:	ca. 4 500 €

Hinzu kommen Kosten für die Herstellung der Eduard-Pape-Straße. Diese Kosten können derzeit noch nicht abgeschätzt werden, da sie davon abhängig sind, in welchem Ausbaustandard die Eduard-Pape-Straße hergestellt werden soll. Dieser Sachverhalt ist noch nicht abschließend geklärt.

### Ökologischer Ausgleich:

Ausgleich des Eingriffes durch Verkehrsflächen	ca. 7066 €
Ausgleich des Eingriffes durch Wohnbauflächen	ca. 66180 €

## 12. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca. 13 630 m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen:	ca. 12 830 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	ca. 800 m <sup>2</sup>

Stadt Recklinghausen, 17.08.2005  
Bürgermeister  
Im Auftrag

Schneider  
Städt. Oberbaurat