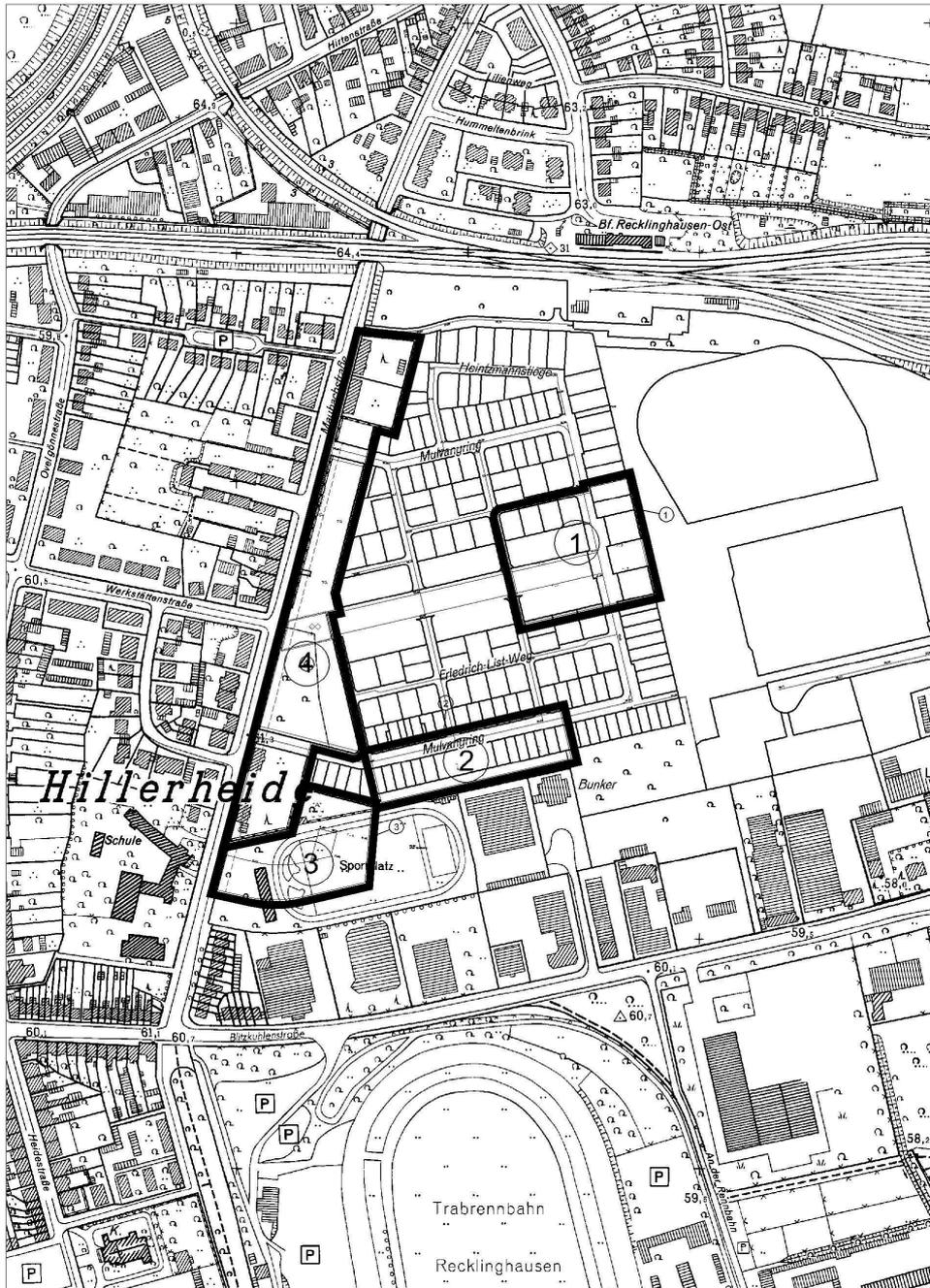




Stadt Recklinghausen

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**zum Bebauungsplan Nr. 255 – Maybacher Heide –
2. Änderung – vereinfachtes Verfahren**



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1 Anlass und Ziele der Planänderung sowie Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 255 Maybacher Heide - ist seit dem 20.12.2007 rechtsverbindlich. Innerhalb des Bebauungsplanbereiches wurde im Jahr 2008 ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt.

Anlass zur Durchführung der 2. vereinfachten Änderung ist im Wesentlichen die Anpassung von Festsetzungen und Aufhebung von Kennzeichnungen im Bereich von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet waren (CKW-Schäden). Nach erfolgter Sanierung dieser Flächen mit entsprechender gutachterlicher Begleitung sollen weite Teile dieser Flächen nun für Wohnzwecke genutzt werden (Änderungsbereich 1 und 2)

Darüber hinaus gibt es im Bereich der Straße „Harkorthof“ im Süden den Planbereiches geringfügige Anpassungsbedarfe bzgl. der festgesetzten Baugrenzen und Verkehrsflächen. Diese Änderungen sind erforderlich, um die Nutzungsmöglichkeiten und Ziele des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes (Masterplan Maybacher Heide) sicherzustellen und nach heutigen Erkenntnissen weiterzuentwickeln (Änderungsbereich 3)

Im Bereich der sog. „ersten Baureihe“ entlang der Maybachstraße (WA3 und WA4-Gebiete) sollen zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele (hier: angepasste Gebäudehöhenentwicklung) neben der bisherigen Festsetzung einer max. Geschossigkeit und max. Höhe baulicher Anlagen auch eine Mindestgeschossigkeit festgesetzt werden. Diese Festsetzung ist aufgrund der zukünftig zu erwartenden, eher kleinteiligen Entwicklung der Flächen, städtebaulich geboten (Änderungsbereich 4).

Die Abgrenzung und Lage der Änderungsbereiche 1 bis 4 ist dem Deckblatt der Begründung zu entnehmen.

2 Planinhalte

2.1 Änderungsbereich 1: CKW-Schaden I

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Sanierungsplanes 2005 und dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 2007 war der Boden in diesem Bereich noch erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet, weshalb der vorsondierte Bereich nicht als Baugebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen, sondern weitgehend als Grün- und Verkehrsfläche festgesetzt wurde und zudem eine besondere Kennzeichnung der Fläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erfolgte.

Im Zuge der Sanierung des CKW-Schadens I wurden die CKW-belasteten Böden ausgetauscht. Zudem stellte sich heraus, dass der Schwerpunkt der Bodenbelastung entgegen der Vorsondierung auf der Ostseite des Mulvanyrings liegt (siehe hierzu auch Ausführungen unter Kap. 3 Umweltbelange).

Aufgrund der mittlerweile abgeschlossenen Bodensanierung durch Bodenaushub und Einbau unbelasteter Böden sowie der gutachterlichen Begleitung der Schadenssanierung (vgl. Gutachten der Ahlenberg Ingenieure GbR aus 2009) kann die bisher als Grünfläche – öffentlich – Zweckbestimmung: Spielplatz – festgesetzte Fläche nun auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Zudem kann die Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB aufgehoben werden, da eine erhebliche Belastung des Bodens nicht mehr vorliegt. Aufgrund einer CKW-Restbelastung im Grundwasser soll aber auf der Ostseite der Sanierungsgrube (östlich des Mulvanyrings) weiterhin kein Baugebiet ausgewiesen werden, zudem ist nach wie vor eine zentral gelegene Spielplatzfläche für Kleinkinder erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht ist es daher sinnvoll und förderlich, die Bebauung entlang der zentralen Grünachse bis zum Mulvanyring weiterzuführen. Somit findet hier ein Flächentausch Wohngebiet (WR1) – Spielplatz statt. Dadurch erhält dieser Bereich

einen baulichen Abschluss, analog zu den Festsetzungen südlich der zentralen Grünachse. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Grundstücksfläche werden entsprechend den Baublöcken der vorhandenen WR1-Gebiete festgesetzt.

Zugleich bleibt die zentral gelegene Spielplatzfläche - als ein wesentlicher Entwurfsgedanke der Freiraumplanung - nach dem Flächentausch nach wie vor in Größe und Qualität erhalten. Da die Fläche nun direkt an den Grünzug östlich des Baugebietes angrenzt und optimal an das geplante Fuß- und Radwegenetz angeschlossen ist, ist auch die städtebauliche Einbindung und Funktion sichergestellt.

Verbunden mit dem Flächentausch ist auch die Verlagerung der Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Elektrizität – von der Westseite an die Ostseite des Mulvanyrings. Der neue Standort bietet zudem ein geringeres Konfliktpotenzial (z.B. durch Geräusche), da keine Wohngrundstücke direkt angrenzen. Im Zuge des Baufortschritts der Erschließungsmaßnahme wurde dieser Standort schon vor Einleitung dieses Änderungsverfahrens mit dem Versorgungsträger abgestimmt und festgelegt.

Schließlich werden aufgrund der abgeschlossenen Bodensanierung die Baugrenzen auf dem Grundstück 91 (Flur 445, Flurstück 363) südöstlich der Grünachse entsprechend der Lage der sonstigen Baugrenzen am Mulvanyring von 6m auf 3m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie nach Westen verschoben. Somit kann bei einer Bebauung des Grundstücks die Vorgartenfläche, in der auch Stellplätze und sonstige Nebenanlagen ausgeschlossen sind, reduziert werden. Die bisherigen 6m Vorgarten ergaben sich ausschließlich durch die Abgrenzung der belasteten Fläche.

2.2 Änderungsbereich 2: CKW-Schaden II

Auch hier erfolgte zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Jahr 2007 eine besondere Kennzeichnung des CKW-Schadens gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Der vorsondierte Bereich wurde nicht als Baugebiet, sondern weitgehend als öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) festgesetzt.

Nach erfolgter Sanierung des CKW-Schadens II (vgl. Gutachten der Ahlenberg Ingenieure zum CKW-Schaden II, 2009) ist auch dieser Bereich nun grundsätzlich zu Wohnzwecken bebaubar.

Aus diesen Überlegungen wird zum einen das WA 1-Gebiet südlich des Mulvanyrings erweitert und die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche aufgehoben, so dass drei zusätzliche Grundstücke für eine Einzelhausbebauung entstehen. Somit erhält der Mulvanyring an dieser Stelle seinen städtebaulichen Abschluss.

Der Platz selbst diene überwiegend nicht dem Aufenthalt, sondern sollte neben dem Freihalten der Fläche auch den Zugang zu dem südlich angrenzenden Grünzug mit Spielplatz sicherstellen. Zur Sicherstellung der Zuwegung zum Freiraum wird daher eine neue Wegeparzelle festgesetzt. Diese befindet sich nun aber ca. 50m weiter östlich der bisherigen Platzfläche und soll als Fuß- und Radweg mit 3m Breite festgesetzt werden.

Diese Wegeverbindung dient zum einen dem Ersatz der durch die Umplanung wegfallenden Zugangsmöglichkeiten zwischen Siedung und Freiraum. So erreichen die Bewohner und insbesondere die Kinder und Jugendlichen aus dem nordwestlichen Plangebiet weiterhin ohne größere Umwege den Freiraum und den südlich des Baugebietes geplanten Spielplatz. Die Lage ist auch deshalb vorteilhaft, da so eine fußläufige Nord-Süd-Achse zwischen Baugebiet und Blitzkuhlenstraße am ehem. Bunkergelände vorbei entstehen kann. Nachteilig ist, dass nun anstelle eines großzügigen Zugangs nur noch eine auf das Mindestmaß reduzierte Verkehrsfläche ohne Grüneinfassung die Zuwegung sicherstellt. Hierbei wird aber dem Aspekt einer möglichst wirtschaftlichen Erschließung des Baugebietes der Vorrang gegenüber einer städtebaulich qualitätsvollen Gestaltung des Übergangs gegeben.

Zum anderen ist sie genau an dieser Stelle erforderlich, da innerhalb der Parzelle eine Grundwassermessstelle nach den Vorgaben der unteren Bodenschutzbehörde platziert werden muss, die den CKW-Schaden II überwacht (siehe Kap. 3.1.4). Aufgrund der Grundwasserfließrichtung muss diese Messstelle östlich des CKW-Schaden II liegen. Somit erhält diese Wegeparzelle eine Doppelfunktion.

2.3 Änderungsbereich 3: Harkorthof

Erweiterung der Baugrenzen

Im Zuge der Vermarktung der des II. Bauabschnitts und der Erstellung von Teilungsentwürfen wurde festgestellt, dass einzelne Baugrenzenfestsetzungen einer Bebauung der Grundstücke tendenziell entgegen stehen oder zumindest erschweren können. Durch Verschiebung und Erweiterung der Baugrenzen innerhalb des festgesetzten Rahmens des WA2-Gebietes wird eine höhere Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücke erzielt. Diese Erweiterungen betreffen sowohl einen Bereich nördlich als auch südlich des Harkorthofes. Zudem werden die Baugrenzen an der Ostseite des WA2-Gebietes nun parallel zur Gebietsabgrenzung geführt. Dadurch wird die Bebaubarkeit der Eckgrundstücke verbessert und in ihrer Großzügigkeit an die Grundstück nördlich des Harkorthofes angepasst.

Ausnahmeregung zur Überschreitung von Baugrenzen für Stellplätze und Garagen

Für den mit „A“ gekennzeichneten Bereich des WA2-Gebietes nördlich der Straße „Harkorthof“ wird der textliche Teil unter Ziff. 3 dahingehend ergänzt, dass hier gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO die hinteren, von der Straßenseite abgewandten Baugrenzen, bis zur Grundstücksgrenze überschreiten dürfen. Diese Ergänzung des textlichen Teils ist erforderlich, um entsprechend der großzügigen Grundstücksnutzung durch die bislang festgesetzten Baugrenzen auch die Anordnung von Garagen und Stellplätze zu vereinfachen. Die Flächen des WA2 nördlich des Harkorthofes grenzen an WA1 und WA 3-Bereiche an, in denen ohnehin in den hinteren Grundstücksteilen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze und Garagen zulässig sind. Somit wird hier eine Regelungslücke geschlossen, die im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte geführt hätte. Durch die ergänzende Festsetzung wird Rechtssicherheit für alle betroffenen Grundstücke in dem Bereich geschaffen.

Verringerung der Verkehrsfläche – Verkehrsberuhigter Bereich –

Im Eingangsbereich der Straße „Harkorthof“ war bislang auf der Nordseite eine ca. 100qm große Fläche für die Errichtung von vier Stellplätzen und zwei Bäumen vorgesehen. Die notwendigen öffentlichen Stellplätze können in ausreichender Weise auch innerhalb der verbleibenden Verkehrsfläche ausgewiesen werden, insbesondere im Bereich der Wendeanlage und parallel zur Verkehrsfläche. Diese Fläche soll im Zuge der Änderung dem WA3-Gebiet als nicht-überbaubare Grundstücksfläche zugeordnet werden. Sie kann so als Teil einer Gartenfläche im Zusammenhang mit der östlich oder nördlich angrenzenden Flächen genutzt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Anpassung erforderlich, um so die Bildung von unerwünschten Restgrundstücken zu vermeiden und keine über das nötige Maß erforderlichen Stellplätze im öffentlichen Raum (ein Stellplatz für zwei Wohneinheiten) bereitzustellen.

Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg -

Im östlichen Teil des Bauabschnitts II – Harkorthof – befindet sich eine 3m breite Straßenverkehrsfläche, die den Übergang zwischen Erschließungsstraße und

Siedlungsgrün sicherstellt. Diese Fläche ist bislang als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt.

Entsprechend der Masterplanung und dem Straßenentwurf soll diese ca. 25m lange Wegefläche aber nicht der Grundstückserschließung dienen, sondern die fußläufige Verbindung zwischen Wohngebiet und Grünzug sicherstellen. Die festgesetzte Breite der Verkehrsfläche von nur 3m ist nach RSt '06 nicht als Wohnweg, der mit Fahrzeugen befahrbar ist, geeignet (Mindestmaß 4,50m). Somit wird im Rahmen dieses Änderungsverfahrens die ursprüngliche Zielsetzung der Masterplanung und Grünordnungsplanung umgesetzt und gegenüber den bisherigen Festsetzungen korrigiert. Die Erschließungsqualität der angrenzenden Grundstücke wird durch diese Änderung nicht beeinträchtigt, denn die Ausweisung des Fuß- und Radweges wird in der Engstelle mit Rücksicht auf die Zufahrtmöglichkeiten der angrenzenden Baugrundstücke erst drei Meter nach Osten versetzt beginnen.

2.4 Änderungsbereich 4: Erste Baureihe

In diesem Änderungsbereich werden die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den WA3- und WA4-Gebieten ergänzt und erweitert. Die bisherigen Festsetzungen regeln nur die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen (H). Im Zuge dieses Änderungsverfahrens soll ergänzend dazu gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO eine Mindestzahl der Vollgeschosse festgesetzt werden.

Diese Festsetzung ist aufgrund der zukünftig zu erwartenden, eher kleinteiligen Entwicklung der Flächen städtebaulich geboten. Ursprünglich war vorgesehen, die Fläche des WA4-Gebietes durch einen Investor / Vorhabenträger unter dem Thema „Seniorenrechtliches Wohnen“ zu entwickeln. Diese Zielsetzung ist aber durch den Rücktritt des damaligen Investors heute nicht mehr – zumindest nicht für größere zusammenhängende Flächen - realistisch. Durch die Festsetzung auf mindestens zwei Vollgeschosse im WA3- und WA4-Gebiet soll sichergestellt werden, dass entlang der Maybachstraße eine Bebauung entsteht, die sich in die vorhandene, mindestens zweigeschossige, straßenbegleitende Bebauung einfügt.

In diesem Zusammenhang wird die bisherige Festsetzung Ziff. 2.1.2 zur Höhe baulicher Anlagen redaktionell dahingehend überarbeitet, dass Regelungen zur Bezugshöhe eindeutig definiert werden.

3 Umweltbelange

3.1 Umweltprüfung

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Bebauungsplanänderung hat auch nicht die Neuausweisung von Bauflächen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 18 BNatSchG zur Folge. Somit bedarf es auch keiner Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 21 Abs. 1 BNatSchG).

Gleichwohl werden durch die Altlastensanierung und die dadurch begründete Bebauungsplanänderung in den Änderungsbereichen 1 und 2 Umweltbelange berührt. Die Ergebnisse der Altlastensanierung und die Folgen für die Nutzungsänderungen werden im folgenden dargestellt.

3.2 Altlasten

3.2.1 Sanierungsplan Maybacher Heide

Die Sanierung der CKW-Schäden I und II erfolgte im Zeitraum zwischen Juli 2006 und September 2008 im Rahmen des vom Ingenieurbüro EA Herdecke (jetzt: Ahlenberg Ingenieure GbR) erstellten Sanierungsplanes vom 28.02.2005, der vom Kreis Recklinghausen als zuständige Genehmigungsbehörde mit Wirkung vom 03.05.2005 für verbindlich erklärt wurde.

Entsprechend den Forderungen des Kreises Recklinghausen war das grundwasserrelevante Schadstoffpotenzial bis in die mit den technischen Mitteln der Baustelle maximal erreichbare Tiefe zu entfernen. Die Arbeiten erfolgten unter fachgutachterlicher Begleitung der Ahlenberg Ingenieure GbR.

Die beigefügte Abbildung zeigt als Übersichtsplan die Baugruben, die tiefer als die Sanierungstiefe der Flächensanierung von ca. 4m unter der zukünftigen Geländeoberfläche speziell zur Sanierung der Schadensbereiche angelegt wurden.



3.2.2 CKW-Schaden I

Der Zentralbereich des 2004 durch Bodenluftuntersuchungen eingegrenzten CKW-Schadens I wurde durch Bodenaushub bis in eine Tiefe von 6,5 m bis 7,5 m unter der ursprünglichen bzw. 9 m bis 10 m unter der zukünftigen Geländeoberfläche saniert. Der im Zuge der Erfolgskontrolle ermittelte mittlere CKW-Restgehalt der Baugrubensohle und -wände liegt bei 0,5 mg/kg bis 1,2 mg/kg. Die Maximalgehalte liegen bei rd. 3,5 mg/kg in einzelnen Proben der Baugrubenwände und rd. 10 mg/kg in einer Probe aus der Baugrubensohle in Tiefen zwischen 4 m und 10m unter der

späteren Geländeoberfläche. Der o. g. Maximalgehalt wurde im Ostteil am Rand des ehemaligen Schadensbereichs festgestellt. Es wurde deshalb aus gutachterlicher Sicht die Verlagerung des Quartiersplatzes aus dem ursprünglich im Westteil der Sanierungsbaugrube vermuteten Kernbereich an den Ostrand vorgeschlagen. Außerhalb der tiefen Sanierungsbaugrube wurden in der rd. 4 m unter der zukünftigen Geländeoberfläche liegenden Sohle des flächenhaften Abtrags CKW-Restgehalte zwischen $< 0,05$ mg/kg und $0,9$ mg/kg festgestellt. Zum Vergleich: Böden mit bis zu 1 mg/kg CKW können ohne jegliche Einschränkungen wiederverwertet werden¹. Das mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abgestimmte Sanierungsziel wurde erreicht.

Die Verfüllung der Baugrube bis zur ehemaligen Geländeoberfläche und die anschließende Aufhöhung bis zur rd. $2,5$ m höher liegenden späteren Geländeoberfläche des Wohngebiets erfolgt mit natürlichem Boden und/oder aufbereitetem chemisch kontrolliertem Aushubmaterial aus der Flächensanierung und erfüllt sowohl die Anforderungen des Grundwasserschutzes als auch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach Bundesbodenschutzverordnung. In dem ab rd. $3,5$ m bis 4 m Tiefe unter zukünftiger Geländeoberfläche anstehenden oberflächennahen Grundwasser liegen im sanierten Schadensbereich noch CKW-Restgehalte zwischen rd. 10 µg/l und 100 µg/l vor. Im nahen Abstrom (östlich angrenzender Sportplatz) sind die Restgehalte mit rd. 1.000 µg/l höher. Im tieferen Grundwasser, das ab rd. 5 m bis 6 m Tiefe innerhalb des Kreidemergels ansteht, bewegt sich die CKW-Restbelastung zwischen rd. 100 µg/l und 1.000 µg/l. Eine Nutzung des Grundwasser ist aufgrund der Restbelastung nicht möglich. Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits im textlichen Teil des Bebauungsplanes unter Hinweise Punkt 4 – Bodenkontamination / Grundwasser.

Um zu überprüfen, ob die Restgehalte an leichtflüchtigem CKW aus dem Boden und/oder dem Grundwasser in den Porenraum des Bodens übertreten und sich dort ausbreiten, wurden im Bereich der zur Bebauung vorgesehenen zukünftigen Privatgrundstücke Bodenluftproben aus einer Tiefe von rd. 2 m bis 3 m unter späterer Geländeoberfläche (Lage möglicher Kellerräume) untersucht. Dabei traten mit rd. 1 µg/m³ bis 25 µg/m³ LCKW-Gehalte auf, die der üblichen Hintergrundbelastung dicht besiedelter Industrieregionen entsprechen. Ein Anstieg dieser Werte in der Zukunft ist aufgrund des geringen Nachlieferungspotentials im tieferen Untergrund und dessen Überdeckung mit gering durchlässigem (lehmigem) Boden im Zuge der Baugrubenverfüllung nicht zu erwarten. In einer Schrift der Hessischen Landesanstalt für Umwelt² ist für die im vorliegenden Fall relevanten LCKW ein Orientierungswert von 1.000 µg/m³ angegeben, bei dessen Unterschreitung eine relevante Beeinflussung der Raumluft geschlossener Gebäude nicht zu erwarten ist. Die in einem Informationsblatt des ständigen Ausschusses Altlasten der LABO³ angegebenen Orientierungswerte liegen um den Faktor 20 bis 70 darüber. Diese Orientierungswerte wurden bei den Kontrolluntersuchungen deutlich unterschritten. Im Bereich von Freiflächen wäre selbst bei hohen Bodenluftgehalten (die hier nicht vorliegen) aufgrund des sehr starken natürlichen Verdünnungseffektes beim Übertritt vom Boden in die Atmosphäre nicht mit einer messbaren Veränderung der Außenluftbeschaffenheit zu rechnen.

Sowohl die geplante Wohnbebauung (inkl. Unterkellerung) als auch der Spielplatz im Bereich des verlegten Quartiersplatzes sind ohne Einschränkungen möglich (vgl.

¹ Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen Abfällen - Technische Regeln -; LAGA- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall; Stand 06.11.2003

² Fachliche Grundlagen zur Beurteilung von flüchtigen organischen Substanzen in der Bodenluft bei Altlasten; Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Heft 263, 1999; Schriftreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt

³ Ständiger Ausschuss Altlasten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO); Bewertungsgrundlagen für Schadstoffe (n Altlasten, Informationsblatt für den Vollzug, Stand 6/2009

Ahlenberg Ingenieure: Ergänzende Stellungnahme zur Sanierung des CKW-Schadens II vom 20.11.09).

3.2.3 CKW-Schaden II

Der Zentralbereich des 2004 durch Bodenluftuntersuchungen eingegrenzten CKW-Schadens H wurde durch Bodenaushub bis in eine Tiefe von 4 bis 6 m unter der ursprünglichen bzw. 6,5 bis 8 m unter der zukünftigen Geländeoberfläche saniert. Der im Zuge der Erfolgskontrolle ermittelte mittlere CKW-Restgehalt der Baugrubensohle und -wände liegt bei rd. 0,5 mg/kg (max. 2,3 mg/kg). Außerhalb der tiefen Sanierungsbaugrube wurden in der rd. 3 m unter der zukünftigen Geländeoberfläche liegenden Sohle des flächenhaften Abtrags CKW-Restgehalte zwischen < 0,05 und 0,2 mg/kg festgestellt. Zum Vergleich: Böden mit bis zu 1 mg/kg CKW können ohne jegliche Einschränkungen wiederverwertet werden⁴. Das mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abgestimmte Sanierungsziel wurde erreicht.

Die ursprüngliche Planung sah einen unbebauten Quartiersplatz in der ehemaligen Kernzone des Schadens vor. Durch die Sanierung wurden die CKW-Restgehalte im Boden auf ein sehr niedriges Niveau reduziert, so dass dieser Bereich aus gutachterlicher Sicht für eine Wohnbebauung genutzt werden kann.

Die Verfüllung der Baugrube bis zur ehemaligen Geländeoberfläche und die anschließende Aufhöhung bis zur rd. 1,5 bis 2 m höher liegenden späteren Geländeoberfläche des Wohngebiets erfolgt mit natürlichem Boden und/oder aufbereitetem chemisch kontrolliertem Aushubmaterial aus der Flächensanierung und erfüllt sowohl die Anforderungen des Grundwasserschutzes als auch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach Bundesbodenschutzverordnung.

In dem ab rd. 3 bis 4 m Tiefe unter zukünftiger Geländeoberfläche anstehenden oberflächennahen Grundwasser liegen im sanierten Schadensbereich noch CKW-Restgehalte zwischen rd. 1 und 100 µg/l vor. Im tieferen Grundwasser, das ab rd. 5 bis 6 m Tiefe innerhalb des Kreidemergels ansteht, bewegt sich die CKW-Restbelastung zwischen rd. 50 und 800 µg/l. Im nahen Abstrom - etwa 20 m östlich - sind die Restgehalte mit rd. 8.000 bis 10.000 µg/l deutlich höher. Bis zur nächsten rd. 100 m entfernten Abstrommessstelle am Ostrand des zukünftigen Wohngebiets nehmen die CKW-Gehalte auf rd. 100 bis 800 µg/l ab. Eine Nutzung des Grundwassers ist aufgrund der Restbelastung nicht möglich (siehe Hinweis im textlichen Teil des Bebauungsplanes).

Um zu überprüfen, ob die Restgehalte an leichtflüchtigen CKW aus dem Boden und/oder dem Grundwasser in den Porenraum des Bodens übertreten und sich dort ausbreiten, wurden im Bereich der zur Bebauung vorgesehenen zukünftigen Privatgrundstücke einschließlich des ursprünglich geplanten Quartiersplatzes Bodenluftproben aus einer Tiefe von rd. 2 bis 3 m unter späterer Geländeoberfläche (Lage möglicher Kellerräume) untersucht. Dabei traten mit rd. 1 bis 35 µg/m³ LCKW-Gehalte auf, die der üblichen Hintergrundbelastung dicht besiedelter Industrieregionen entsprechen. Ein Anstieg dieser Werte in der Zukunft ist aufgrund des geringen Nachlieferungspotentials im tieferen Untergrund und dessen Überdeckung mit gering durchlässigem (lehmigem) Boden im Zuge der Baugrubenverfüllung nicht zu erwarten. Dies gilt auch für den Bereich der CKW-Fahne im Grundwasser östlich des sanierten Schadens, wo bei früheren Untersuchungen durchweg unauffällige CKW-Gehalte (1 bis 100 µg/m³) in der Bodenluft festgestellt wurden. In einer Schrift der Hessischen Landesanstalt für

⁴ siehe Fußnote 1

Umwelt⁵ ist für die im vorliegenden Fall relevanten LCKW ein Orientierungswert von 1.000µg/m³ angegeben, bei dessen Unterschreitung eine relevante Beeinflussung der Raumluft geschlossener Gebäude nicht zu erwarten ist. Die in einem Informationsblatt des ständigen Ausschusses Altlasten der LABO⁶ angegebenen Orientierungswerte liegen um den Faktor 20 bis 70 darüber. Diese Orientierungswerte wurden bei den Kontrolluntersuchungen deutlich unterschritten. Im Bereich von Freiflächen wäre selbst bei hohen Bodenluftgehalten (die hier nicht vorliegen) aufgrund des starken natürlichen Verdünnungseffektes beim Übertritt vom Boden in die Atmosphäre nicht mit einer messbaren Veränderung der Außenluftbeschaffenheit zu rechnen.

Die geplante Wohnbebauung (inkl. Unterkellerung) ist - auch im Bereich des ursprünglich geplanten Quartiersplatzes - ohne Einschränkungen möglich (vgl. Ahlenberg Ingenieure: Ergänzende Stellungnahme zur Sanierung des CKW-Schadens II vom 23.11.09).

3.2.4 Monitoring

Aufgrund der in den Kap. 3.2.2 und 3.2.3 dargestellten Messergebnisse sind weitergehende Bodenluftmessungen nicht erforderlich.

Für die Überwachung des Grundwassers sind aber zukünftig weitere Messungen und Grundwassermessstellen erforderlich. Eine solche Messstelle befindet sich u.a. innerhalb der nun als Fuß- und Radweg festgesetzten Parzelle (siehe Änderungsbereich 2). Die Entscheidung über die Notwendigkeit, Positionierung und künftige Beprobungsumfänge weiterer Messstellen unterliegt dem Kreis Recklinghausen. Eine abschließende Entscheidung über den Umfang der Messungen und Messstellen ist derzeit aber noch nicht getroffen worden.

Ein entsprechender Hinweis wurde bereits im Umweltbericht unter Kap. 9.8.2 „Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)“ zum Bebauungsplan Nr. 255 – Maybacher Heide – im Jahr 2007 aufgenommen und hat weiterhin Gültigkeit:

„Grundwassermessstellen

Die im Zuge der Sanierungsuntersuchungen angelegten Grundwassermessstellen sind zum Teil für Kontrolluntersuchungen über einen längeren Zeitraum zu erhalten. Der Umfang des erforderlichen Untersuchungsprogramms ist nach der Auswertung der weiteren Untersuchungen (in Abstimmung mit dem Kreis Recklinghausen) noch festzulegen.“

4 Planverfahren

Da die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist, kann für die Planänderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 15.12.2009 die Mitteilung über die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 255 – Maybacher Heide - zur Kenntnis genommen.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.12.2009 bis 28.01.2010 statt, um der

⁵ siehe Fußnote 2

⁶ siehe Fußnote 3

Öffentlichkeit und den von der Planänderung ggf. berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Fachbereich Planen Umwelt Bauen
Recklinghausen, den 21.01.2010

R a p i e n
Leitender Städt. Baudirektor

TEXTLICHER TEIL

Bebauungsplan Nr. 255 – Maybacher Heide – 2. Änderung – vereinf. Verfahren

Hinweis:

Die Nummerierung der Festsetzungen erfolgt unter Einbeziehung des textlichen Teils des Bebauungsplanes Nr. 255 – Maybacher Heide – inkl. 1. Änderung – vereinf. Verfahren, dessen Festsetzungen unverändert zu beachten sind und auch für die 2. Änderung gelten.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)

2.1 Reines Wohngebiet / Allgemeines Wohngebiet

2.1.2 In dem mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit $H = \max. 14,00 \text{ m}$ festgesetzt. Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als unterer Bezugspunkt die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche der Maybachstraße) in ihrer Achse, definiert durch die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragenen Kanaldeckelhöhen (KD). Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zu ermitteln, gemessen in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite.

2.1.4 In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

2.1.5 In dem mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

3.4 Gem. § 31 Abs. 1 BauGB wird für den mit „A“ gekennzeichneten Bereich des WA2-Gebietes nördlich der Straße „Harkorthof“ festgesetzt, dass hier ausnahmsweise Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 Abs. 1 BauNVO die hinteren, von der Straßenseite abgewandten Baugrenzen, bis zur Grundstücksgrenze überschreiten dürfen.

HINWEISE

9. GUTACHTEN

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Gutachten sind in der Anlage 1 der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom 16.11.2007 aufgeführt. Ergänzend dazu liegen zur 2. Änderung – vereinfachtes Verfahren – folgende Gutachten vor:

- Ahlenberg Ingenieure: Planungsgebiet Maybacher Heide in Recklinghausen – Sanierungsdokumentation CKW-Schaden I – vom 10.09.2009
- Ahlenberg Ingenieure: Planungsgebiet Maybacher Heide in Recklinghausen – Sanierungsdokumentation CKW-Schaden II (ehem. VOG-Gelände) – vom 14.09.2009
- Ahlenberg Ingenieure: Planungsgebiet Maybacher Heide in Recklinghausen – Sanierungsdokumentation CKW-Schaden I – Ergänzende Stellungnahme vom 20.11.2009

- Ahlenberg Ingenieure: Planungsgebiet Maybacher Heide in Recklinghausen – Sanierungsdokumentation CKW-Schaden II (ehem. VOG-Gelände) – Ergänzende Stellungnahme vom 23.11.2009

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)