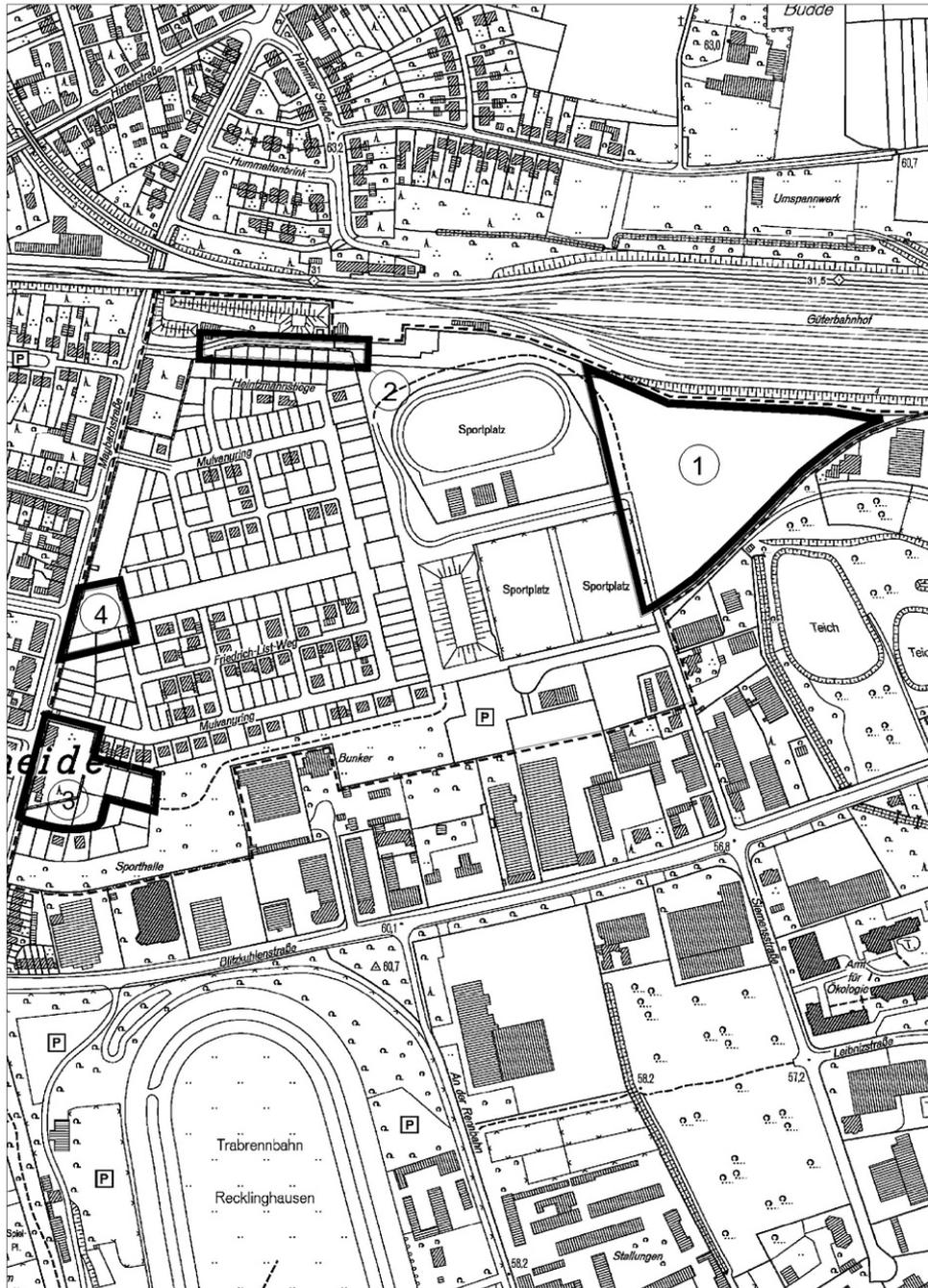




Stadt Recklinghausen

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 255 – Maybacher Heide –
3. Änderung – vereinfachtes Verfahren



-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung

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 erstes vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt. Im Jahr 2010 wurde ein zweites vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt, das überwiegend aufgrund des Sanierungsfortschritts der Altlastenverdachtsflächen erfolgte.

Anlass zur Durchführung der 3. vereinfachten Änderung ist im Wesentlichen die Anpassung von Festsetzungen und Kennzeichnungen im Bereich der geplanten Regenrückhaltebecken. Hier ist im Rahmen der Erstellungsarbeiten ein weiterer, bisher nicht bekannter PAK / KW-Schaden im Boden entdeckt worden, der eine Sanierung und daraus resultierende Anpassung der Rückhaltebecken erforderlich macht (Änderungsbereich 1).

Außerdem hat sich im Rahmen des Planvollzuges eine Modifikation in der Herstellung des Lärmschutzes für die nördlichen Grundstücke an der Heintzmannstiege gegen den Schienenlärm ergeben (Änderungsbereich 2). Durch die gewählte Konstruktion als Wall / Wand – Kombination wurde weniger Fläche zur Herstellung benötigt als der Bebauungsplan derzeit festsetzt. Dieses zusätzliche Flächenpotenzial soll nun den Baugrundstücken zugeschlagen werden.

Darüber hinaus gibt es im Einmündungsbereich der Straße Harkorthof im Süden des Planbereiches einen geringfügigen Anpassungsbedarf bzgl. der festgesetzten Baugrenzen. Diese Änderungen sind erforderlich, um die Nutzungsmöglichkeiten und Ziele des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes (Masterplan Maybacher Heide) sicherzustellen und nach heutigen Erkenntnissen weiterzuentwickeln, um eine der städtebaulichen Situation entsprechende straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen (Änderungsbereich 3).

Als letzter Punkt soll eine Änderung des rechtskräftigen Planes im Bereich des Kreuzungspunktes Maybachstraße / Magistrale erfolgen. Diese Fläche soll zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sein und somit den Anschluss der Magistrale an das vorhandene Straßennetz für Fußgänger und Radfahrer sicherstellen (Änderungsbereich 4).

Im Zuge der Realisierung der öffentlichen Verkehrsflächen haben sich inzwischen auch Änderungsbedarfe ergeben, welche die Anpassung des Bebauungsplanes in diesem Punkt erfordern. So ist die endgültige Ausbauplanung der Straßen im Plangebiet mittlerweile abgeschlossen. Die hierbei ermittelten Straßenhöhen sollen im Bebauungsplan übernommen werden. Auch die Planung für die Gestaltung der Grün- und Freiflächen im Plangebiet hat sich gegenüber der Masterplanung verändert, so dass auch die innerhalb der festgesetzten Grünflächen nachrichtlich dargestellte Wegeführung angepasst werden soll.

Als Folge der Sanierung der innerhalb der Wohngebietsflächen bekannten CKW-Schäden ist nun gutachterlich nachgewiesen, dass in Teilen des Plangebietes eine Nutzung des Grundwassers möglich ist. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen Hinweis, der ebenfalls angepasst werden soll.

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

2 Planinhalte

2.1 Änderungspunkt 1: Altlasten im sog. „Sanierungsbereich 19“

Im Zuge der Sanierung der im Plangebiet vorkommenden Bodenbelastungen und der Herstellung der Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) ist im östlichen Plangebiet eine weitere Bodenverunreinigung aus polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffen (KW) im Untergrund

gefunden worden. Diese macht die Herstellung der Regenrückhaltebecken in der bisher geplanten Form unmöglich.

Als Folge wird derzeit in einem bodenrechtlichen Verfahren die Anpassung der Sanierungsplanung vorgenommen. Diese sieht vor, den Schadensbereich mit einer Dichtwand zu umgeben und zur Unterbrechung des Wirkungspfad des Boden-Wasser eine Oberflächenabdichtung vorzunehmen. Somit kann sowohl vertikal als auch horizontal eine Durchströmung vermieden werden. Durch die Abdichtung wird eine Aufschüttung entstehen, die als Grünfläche bepflanzt werden soll.

Die Dimensionierung und Platzierung des benötigten Rückhaltevolumens für die Regenwasserrückhaltung ist im Rahmen der ergänzten Sanierungsplanung angepasst worden.

Der Bebauungsplan soll diese veränderte Planung im östlichen Bereich daher nun auch planungsrechtlich sichern. Das heißt, dass sich die Lage der Flächen für Versorgungsanlage verändert und eine neue Festsetzung einer Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage aufgenommen wird. Diese Grünfläche wird überlagert mit der Festsetzung einer Fläche für Aufschüttungen und der Kennzeichnung einer Altlastenfläche.

Im Zuge der Herstellung dieser Geländemodellierungen soll entlang des südlichen Plangebietsrandes ein Weg angelegt werden, der später als Fuß- und Radweg beibehalten werden soll. Dazu wird die Wegeführung ebenfalls neu im Bebauungsplan festgesetzt.

2.2 Änderungspunkt 2: Lärmschutz Heintzmannstiege

Nördlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke der sog. Hamm-Osterfelder Eisenbahn, die heute für Gütertransport genutzt wird. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält zum Schutz der neu entstehenden Wohnbebauung gegen den Schienenlärm Festsetzungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände / -wälle).

Im Zuge der Vorbereitung einer Bebauung auf den nördlichen Grundstücken der Heintzmannstiege (WA 2 **) ist dieser Lärmschutz erstellt worden. Durch die Kombination aus einer Wallaufschüttung und einer darauf platzierten Gabionenwand konnte die für die Lärmschutzmaßnahmen benötigte Grundfläche gegenüber der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Schutz- und Trenngrün reduziert werden.

Im Zuge des Änderungsverfahrens sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes daher an die tatsächlichen Situation angepasst werden. Durch die Reduzierung der benötigten Grünflächenbereiche kann die gewonnene Fläche nun den Baugrundstücken zugeteilt werden; diese werden also Teil der nicht überbaubaren Fläche des WA 2 ** und erweitern damit die Gartenbereiche dieser Grundstücke.

Durch diese Änderung entsteht kein Änderungsbedarf am Ausgleichskonzept, da in der Bilanzierung, die dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegt, sowohl die ursprünglich vorgesehenen Grünflächen als auch die nunmehr festgesetzten Hausgartenbereiche mit 2 Wertpunkten im „nachher“-Zustand bilanziert wurden.

2.3 Änderungspunkt 3: Harkorthof

Entlang der Maybachstraße sieht der Bebauungsplan eine straßenbegleitende Bebauung mit mindestens zwei Vollgeschossen vor, um der östlichen Straßenseite eine räumliche Fassung zu geben.

In den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen sind die Baufelder jeweils so vorgesehen, dass hier jeweils ein Eckgebäude entstehen kann, welches aus städtebaulicher Sicht auch die Betonung der Einfahrtssituationen unterstützen würde. Bisher bildet der Eckbereich nördlich der Einfahrt zum Harkorthof hier eine Ausnahme. Lediglich an dieser Stelle ist die Errichtung einer Eckbebauung durch den heutigen Verlauf der Baugrenzen ausgeschlossen.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung soll im Zuge einer Vereinheitlichung der Verlauf der Baugrenzen so angepasst werden, dass die vorhandenen Baufenster von Norden und Osten kommend so verbunden werden, dass eine Eckbebauung möglich wird. Diese neue überbaubare Fläche wird Teil des entlang der Maybachstraße verlaufenden WA 3 und übernimmt damit die bestehenden Festsetzungen zur Geschossigkeit (II-III), zur Bauweise (offene Bauweise), zur Grundflächenzahl (0,4) und zur maximalen Gebäudehöhe (14,00 m). Auch die Kennzeichnung des Lärmeinwirkungsbereiches wird in diesen Bereich ausgedehnt.

Um die so ermöglichte Bebauung zu realisieren, ist im Rahmen des Planvollzuges eine Veränderung der heute vorhandenen Eigentumsverhältnisse im Änderungsbereich erforderlich. Dies ist durch privatrechtliche Verträge möglich.

2.4 Änderungspunkt 4: Auftakt Magistrale

Als zentrales Gestaltungselement des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Masterplanes führt die sog. Magistrale in Ost-West-Richtung durch das neue Wohngebiet. Diese dient gleichzeitig als Fuß- und Radweg und als Grünanlage. Nach Osten wird die Magistrale durch die geplanten Grün- und Sportflächen weitergeführt und soll perspektivisch als Stadtteilverbindung eine Wegeverbindung in Richtung Suderwich ermöglichen.

In der ursprünglichen Masterplanung war als westlicher Beginn der Magistrale eine Bebauung entlang der Maybachstraße vorgesehen, die mit einem torartigen Durchlass in den unteren Geschossen den Auftakt dieses zentralen Gestaltungselementes bildet. Trotz eines städtebaulichen Wettbewerbes ist realistisch nicht zu erwarten, dass diese Planung umgesetzt werden kann da sie bei potentiellen Investoren aus Wirtschaftlichkeitsaspekten keinen Anklang findet.

Daher ist derzeit beabsichtigt, diese Fläche ohne eine entsprechende Bebauung, jedoch weiterhin mit Eingangscharakter, in Form eines Platzes auszubilden. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes wird dominiert durch die Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen der Maybachstraße und der Magistrale, der ca. 3 m beträgt. Um sowohl für Radfahrer als auch für körperlich beeinträchtigte Menschen eine Verbindung herzustellen, wird neben einer Treppe auch eine entsprechende barrierefreie Rampenanlage vorgesehen.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet ohne Überbaumöglichkeit in Form von Baufenstern festgesetzt, überlagert wird diese Festsetzung mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit, um die öffentliche Durchwegung zu sichern. Die Ausweisung als WA erfolgte seinerzeit unter der Prämisse, eine mögliche Unterbauung der Fläche durch eine Tiefgarage zu ermöglichen, die zur Sicherstellung des Stellplatznachweises der angrenzend vorgesehenen Geschosswohnungsbauten dienen könnte. Mittlerweile ist aber absehbar, dass die Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken so dimensioniert sein wird, dass ein Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück geführt werden kann. Somit ist auch die Festsetzung einer Tiefgarage und damit die Festsetzung eines WA obsolet geworden. Da die Fläche durch die Stadt Recklinghausen hergestellt und unterhalten wird, ist somit eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung Fußgängerbereich folgerichtig. Diese wird im Norden und Süden von jeweils 4,50 m breiten öffentlichen Grünflächen – Zweckbestimmung Schutz- und Trenngrün – eingerahmt. Durch diese Festsetzungen wird zum einen der Ausgleich der verschiedenen Höhenniveaus erleichtert, zum anderen kann dadurch eine wirksame Abschirmung der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke vom Magistraleneingang gewährleistet werden, da die Baugrenzen eine Bebauung bis direkt an die Magistrale heranreichend ermöglichen.

2.5 Straßenhöhen

Im Rahmen der Detaillierung der Ausbauplanung für die Straßen hat sich insbesondere durch die endgültigen Berechnungen zur Ableitung des Regenwassers herausgestellt, dass sich die im Plan gekennzeichneten Endausbauhöhen der Straßenflächen leicht verändern werden.

Der Bebauungsplan enthält diese Höhenangaben, weil sie als unterer Bezugspunkt Grundlage für die Berechnung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen sind.

Durch die Überplanung des Erschließungssystems ergeben sich Differenzen im Bereich bis zu +/- 0,20 m. Diese Werte werden allerdings nur an einigen wenigen Punkten erreicht, überwiegend bewegen sich die Veränderungen im geringen Zentimeterbereich.

Nach Eintreten der Rechtskraft dieser Änderung sind in den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren für die zu errichtenden Gebäude dann die Berechnungen der Gebäudehöhe anhand des neuen Höhennetzes vorzunehmen. Städtebaulich wird sich diese Veränderung aber kaum auswirken, im Extremfall kann die Firsthöhe eines bereits bestehenden Gebäudes 20 cm von der eines neu beantragten Gebäudes abweichen, bereits heute sind aber in der Realität solche zum Teil auch deutlich größeren Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Firsthöhen vorhanden, die sich aus den unterschiedlichen Architekturen der vorhandenen Gebäude ergeben. In der Dachlandschaft werden also keine konkret auf diese Änderung bezogenen Auswirkungen wahrnehmbar sein.

Auch auf die bereits bestehenden Gebäude hat die Änderung zunächst keine Auswirkungen. Diese genießen zum einen Bestandsschutz, zum anderen hat eine Überprüfung der vorliegenden Antragsunterlagen in den Bereichen, in denen Änderungen am Höhennetz vorgenommen werden, ergeben, dass bisher keines der errichteten Gebäude die festgesetzten Maximalhöhen ausgenutzt hat. Durch die teilweise nun vorgesehene Reduktion entsteht bei keinem Gebäude die Situation, dass die tatsächliche Firsthöhe des Gebäudes über die nach der neuen Höhenfestsetzung zulässige Höhe hinausgeht.

Konkrete Auswirkungen hat die Änderung daher nur auf die zukünftig noch neu zu beantragenden bzw. zu errichtenden Gebäude.

2.6 Grundwassernutzung

Die mittlerweile für die Wohnbereiche des Plangebietes abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen für die im Boden vorhandenen Altlasten sind kontinuierlich gutachterlich begleitet worden. Unter anderem sind hierzu verschiedene Grundwassermessstellen eingerichtet worden, an denen die Beeinträchtigung des Grundwassers mit verschiedenen Stoffen beobachtet werden kann.

Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes enthält den textlichen Hinweis, dass die Nutzung des Grundwassers grundsätzlich ausgeschlossen und nur ausnahmsweise mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde (Kreis Recklinghausen) möglich sein soll.

Im Rahmen dieses Monitorings hat sich mittlerweile gezeigt, dass in großen Teilbereichen des Plangebietes der Wirkungspfad Boden-Wasser so weit unterbrochen werden konnte, dass die Kontamination des Grundwassers zurückgegangen ist. In einem zusammenfassenden Gutachten (Ahlenberg Ingenieure, Herdecke, 21. September 2009) kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Nutzung des Grundwassers für Zwecke der Beregnung von Privatgärten im nördlichen Teil des Plangebietes zugelassen werden kann. Der die Grundwassernutzung betreffende Hinweis wurde dementsprechend geändert und mit einer Übersichtskarte zur besseren Abgrenzung der unterschiedlichen Bereiche ergänzt.

2.7 Technische Regelwerke

Der Bebauungsplan enthält bereits in seiner ursprünglichen Fassung Festsetzungen zum passiven Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, in denen auf die DIN 4109 Bezug genommen wird.

Im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (s. dazu DS Nr. 0430/2011) ist es daher erforderlich, die Hinweise zur dritten Änderung ebenfalls anzupassen um damit den Grundsätzen der Publizität von Normen gerecht zu werden. In seinem Beschluss 4 BN 21.10 vom 29.07.2010 hatte das Gericht darauf hingewiesen, dass sich erst aus den Regelungen der DIN bei einer solchen Festsetzung abschließend ergibt, wann ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist. Daher müssen sich die Planbetroffenen auch vom Inhalt der DIN verlässlich Kenntnis verschaffen können. Dies kann die Gemeinde dadurch sicherstellen, dass sie die DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit hält und darauf in der Planurkunde hinweist.

Daher wird die Überschrift des Hinweises 9 um die Passage „und sonstige Regelwerke“ ergänzt. Es wird ein zusätzlicher Hinweis darauf aufgenommen, dass die DIN 4109 - ebenso wie alle anderen Gutachten und die Planurkunde selbst - beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen eingesehen werden kann. Auch diese Änderung, die eher redaktioneller Art ist, wird nach der öffentlichen Auslegung ohne erneute Beteiligungsverfahren in Form einer Roteintragung in den Plan aufgenommen.

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).

Aufgrund der minimalen Veränderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine weitergehenden Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

3.2 Artenschutz

Ebenso sind aufgrund der Änderungen keine Vorbereitungen für Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu erwarten. Das Vorkommen von sog. planungsrelevanten Arten ist im Plangebiet derzeit als sehr unwahrscheinlich einzustufen, da aufgrund der vorhergegangenen Bodensanierung und der damit verbundenen Bewegung von Erdmassen kaum noch Vegetation innerhalb der Bereiche, die von den Änderungen betroffen sind, vorhanden ist. Ebenso sind durch die geplanten Änderungen auch inhaltlich keine Auswirkungen zu erwarten (Wirkfaktoren), die zu Verbotstatbeständen führen könnten.

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 30.05.2011 die Mitteilung über die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 255 – Maybacher Heide - zur Kenntnis genommen.

Als nächster Verfahrensschritt ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2011 bis 08.08.2011 einschließlich die öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchgeführt worden, um der Öffentlichkeit und den von der Planänderung ggf. berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Von Seiten der Öffentlichkeit und der beteiligten Behörden wurden Anregungen zur Planänderung vorgebracht. Daraufhin ist im Änderungspunkt 4 nach der öffentlichen Auslegung die Festsetzung von zwei öffentlichen Grünflächen – Zweckbestimmung Parkanlage – erfolgt (s. 2.4), die ohne erneute Auslegung als Roteintragung durchgeführt werden konnte. Hiervon sind lediglich öffentliche Interessen der Plangeberin und der Grundstückseigentümerin betroffen, deren Einverständnis in beiden Fällen gegeben war.

Darüber hinaus ist im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung die Ergänzung eines Hinweises ebenfalls nachträglich als Roteintragung vorgenommen worden (s. 2.7).

Aufgrund eines technischen Fehlers waren in den Auslegungsfassung des Planes die Festsetzungen der Flächen für Aufschüttungen in den beiden Schadensbereichen (Änderungspunkt 1) nicht mit abgedruckt worden. Diese wurde zum Satzungsbeschluss daher als Roteintragung wiederhergestellt. Damit wird planungsrechtlich die bereits durch die Sanierungsplanung genehmigte Aufschüttung nachvollzogen.

Zur redaktionellen Vereinheitlichung der Schadensbereichsfestsetzungen wurde im Schadensbereich 19 ebenfalls die Zweckbestimmung „Parkanlage“ nachträglich ergänzt.

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

Fachbereich Planen Umwelt Bauen
Recklinghausen, den 11.08.2011

R a p i e n
Leitender Städt. Baudirektor

TEXTLICHER TEIL

Bebauungsplan Nr. 255 – Maybacher Heide – 3. Änderung – vereinf. Verfahren

Hinweis:

Durch die dritte Änderung werden keine Veränderungen an den textlichen Festsetzungen vorgenommen, so dass diese in der Fassung der 2. Änderung weiterhin fortgelten.

HINWEISE

Alle hier nicht aufgeführten Hinweise werden im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht verändert, so dass diese in der Fassung der 2. Änderung weiterhin fortgelten

4. BODENKONTAMINATION / GRUNDWASSER

Zur Sanierung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bodenverunreinigungen wurde ein Sanierungsplan erarbeitet (EA Herdecke 28.02.2005), der mit Datum vom 03.05.2005 durch den Kreis Recklinghausen für verbindlich erklärt wurde. Die Sanierung dieser Schäden wurde kontinuierlich durch Grundwasseruntersuchungen begleitet (s. Punkt 9 – Gutachten). Danach ist in Abweichung von der ursprünglichen Sanierungsplanung folgende Regelung zur Nutzung des Grundwassers zu beachten:

Das Plangebiet wird in zwei Bereiche geteilt (s. Abb). Für den Bereich I (rot) gilt, dass eine Nutzung des Grundwassers hier grundsätzlich ausgeschlossen ist. Eine Nutzung darf ausnahmsweise nur mit Zustimmung der zuständigen Aufsichtsbehörden des Kreis Recklinghausen erfolgen.

Für den Bereich II (blau) gilt, dass eine Nutzung des Grundwassers zu Bewässerungszwecken (Beregnung von Gartenflächen) auf den Privatgrundstücken allgemein zulässig ist.

9. GUTACHTEN UND SONSTIGE REGELWERKE

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Gutachten sind in der Anlage 1 der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes sowie der zweiten Änderung aufgeführt. Im Rahmen der Vorbereitung der dritten Änderung sind zusätzlich folgende Gutachten erarbeitet worden:

- Ahlenberg Ingenieure: Planungsgebiet Maybacher Heide in Recklinghausen – Grundwasseruntersuchungen 9/2008 bis 4/2009 nach Abschluss der bautechnischen Aufbereitung/Bodensanierung
- Ahlenberg Ingenieure: Ergänzung der Sanierungsplanung für den Sanierungsbereich 19 im Plangebiet „Maybacher Heide“ in Recklinghausen – Genehmigungsplanung – Darüber hinaus können folgende Regelwerke bei der Verwaltungsstelle – Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen - eingesehen werden:
- DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - , Ausgabe November 1989

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)