

# **Begründung**

zum

## **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1**

der Stadt Recklinghausen

### **„Hohenzollernpark“**

für den Bereich der Grundstücke an der Hohenzollernstraße,

Gemarkung Recklinghausen, Flur 431, Flurstücke 223, 379 und 380

## Inhaltsverzeichnis

Seite	Inhalt
3	<b>1. Anlaß des Verfahrens</b>
3	<b>2. Der Wettbewerb</b>
3	<b>3. Allgemeine städtebauliche Ziele</b>
4	<b>4. Das Planverfahren</b>
4	4.1 Einleitungsbeschluß
4	4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
4	4.3 Bürgerbeteiligung
4	4.4 Satzungsbeschluß und Anzeigeverfahren
4	<b>Bestehende Bauleitpläne und Satzungen</b>
4	5.1 Vorhandenes Planungsrecht
4	5.2 Satzungen
5	<b>6. Vorhandene Verkehrserschließung</b>
5	<b>7. Vorhandene Ver- und Entsorgung</b>
5	<b>8. Kampfmittelbeseitigung</b>
5	<b>9. Altlasten</b>
5	<b>10. Immissionsbelastungen</b>
6	<b>11. Naturschutz</b>
6	<b>12. Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen</b>
6	<b>13. Bodendenkmalpflege</b>
6-8	<b>14. Festsetzungen</b>
6	14.1 WA - Allgemeines Wohnen
6	14.2 Zahl der Vollgeschosse
7	14.3 Geschoßflächenzahl / Grundflächenzahl
7	14.4 Bauweise
7	14.5 Stellplätze - Tiefgarage
7-8	14.6 Lärmschutzmaßnahmen
8	14.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
8	14.8 Versorgungsanlagen, Leitungsrechte
8	14.9 Rettungswege, Ver- und Entsorgung
8	14.10 Spielflächen
9-13	<b>15. Festsetzungen - Textlicher Teil</b>
13	<b>16. Bodenordnende Maßnahmen</b>
14	<b>17. Flächenbilanz</b>
14	<b>18. Zielvorstellungen für die Verwirklichung</b>
14	<b>19. Anlagen: Gutachten und Fachbeiträge</b>
15	<b>Unterschriften</b>

## **1. Anlaß des Verfahrens**

Die Hohenzollernpark-Bauträger GmbH & Co. KG beabsichtigt die Grundstücke an der Hohenzollernstraße, Gemarkung Recklinghausen, Flur 431, Flurstücke 223, 379 und 380 mit einer Größe von ca. 1,5 ha zu bebauen. Die geplante Bebauung soll neue, zentral gelegene Wohnungen, die mit einer lebendigen Mischung anderer Nutzungen gepaart werden, schaffen.

## **2. Der Wettbewerb**

Zur Erlangung von Lösungsvorschlägen für eine Bebauung wurde unter Beteiligung der Stadt Recklinghausen im Frühjahr 1995 ein Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgeschrieben.

Ziel des Wettbewerbes war, realisierbare Bebauungsvorschläge für eine sinnvolle Grundstücksausnutzung in abgestufter Höhenentwicklung zu finden.

Folgende Anforderungen wurden gestellt:

- ökologisches und energiesparendes Bauen
- Erfüllung unterschiedlicher Bewohner- und Nutzungsansprüche
- Immissionsschutz
- neue Wohnformen im Rahmen zukunftsweisenden Wohnungsbaus.

Das Preisgericht hat in seiner Sitzung vom 09-06-1995 den Entwurf des Dipl.-Ing. Alfred Luggenhölscher, Architekt Stadtplaner BDA, Postallee 11, 45964 Gladbeck mit dem 1.Preis ausgezeichnet und als Grundlage der weiteren Bearbeitung empfohlen.

Unter Einbindung der Stadt Recklinghausen, des Vorhabenträgers und des Büros des Dipl.-Ing. Alfred Luggenhölscher wurde eine Planvariante entwickelt, welche die Grundlage für den "Vorhaben- und Erschließungsplan Hohenzollernpark" gemäß BauGB- MaßnahmenG darstellt.

## **3. Allgemeine städtebauliche Ziele**

Die Stadt Recklinghausen gehört zum Ballungskern des Ruhrgebietes und ist Kreisstadt des einwohnerreichsten Kreises der Bundesrepublik, am Kreuzungspunkt zweier Entwicklungsachsen 1. Ordnung gemäß der Landesentwicklungsplanung gelegen.

Das Plangebiet Hohenzollernpark gehört zum Siedlungsschwerpunkt Altstadt, mit einer Entfernung von 400m zum Innenstadtring (die historischen Wälle) und ca. 1.000m zum Siedlungsschwerpunkt Hauptbahnhof. Die geplante Bebauung schließt in der Stadtentwicklung eine städtebauliche Lücke, indem sie sowohl die vorhandene Wohnbebauung abrundet, als auch der Dominanz der Bebauung des Prosperkrankenhauses durch eine angepaßte Bebauungshöhe Einhalt gebietet. Mit der direkt an der Hohenzollernstraße geplanten Bebauung wird die Folge von vorhandenen Solitären mit Schule, Diakonie ergänzt. Die hintere Bebauung trägt zur Bedarfsdeckung von Wohnungen bei und stärkt somit zusätzlich die Stadtentwicklung.

## **4. Das Planverfahren**

Zwischen dem Bauträger und der Stadt Recklinghausen wurde die Umsetzung des Wettbewerbes mit Hilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 7 BauGB-MaßnahmenG vereinbart.

### **4.1 Einleitungsbeschuß**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06-05-1995 die Einleitung des Satzungsverfahrens über den "Vorhaben- und Erschließungsplan Hohenzollernpark" gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG beschlossen.

### **4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 7 Absatz 3 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch den Vorhabenträger beteiligt. Stellungnahmen der Träger wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

### **4.3 Bürgerbeteiligung**

Die Stadt Recklinghausen wird die Bürgerbeteiligung durch die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nebst Begründung gemäß § 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und 3 BauGB durchführen. Die Träger öffentlicher Belange werden von dieser öffentlich Auslegung benachrichtigt.

### **4.4 Satzungsbeschuß und Anzeigeverfahren**

Nach der Beendigung der öffentlichen Auslegung und Behandlung von möglichen Bedenken, wird der Rat der Stadt den Satzungsbeschuß fassen; anschließend wird das Verfahren bei der Bezirksregierung in Münster angezeigt.

## **5. Bestehende Bauleitpläne und Satzungen**

### **5.1 Vorhandenes Planungsrecht**

- Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen, wirksam seit 1980

### **5.2 Satzungen**

- Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen, vom 03-07-1986
- Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Recklinghausen, vom 21-12-1996
- Satzung zur Schaffung von Spielflächen für Kleinkinder vom 03-06-1986

## **6. Vorhandene Verkehrserschließung**

Der Planungsbereich wird verkehrstechnisch an seiner Nordseite durch die Hohenzollernstraße erschlossen. Zwei Achsen des öffentlichen Personennahverkehrs tangieren den Bereich in einer Entfernung von ca. 150m, im Westen auf der Kemnastraße / Mühlenstraße, die Buslinie 239 und in einer Entfernung von ca. 300m im Osten auf der Herner Straße die Buslinie 205 der Vestischen Straßenbahnen.

## **7. Vorhandene Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgung des Vorhaben- und Erschließungsplan-Bereiches erfolgt über die in der Hohenzollernstraße vorhandenen Wasser-, Gas-, Elektrizität-, Fernwärme- und Kommunikationsleitungen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls über den in der Hohenzollernstraße vorhandenen Kanal. Laut Bodengutachten des Ingenieurbüros für Baugrund und Bodenmechanik, Dipl.-Ing. Hermann Schoof vom 15-12-1995 ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser gewährleistet. Die Versickerung soll durch ein Muldenrigolensystem in den Randbereichen und den gesonderten Bereichen im Zentrum der geplanten Bebauung durchgeführt werden. Die vg. Bereiche sind im Plan gekennzeichnet.

## **8. 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. Dieser Hinweis ist auch im textlichen Teil aufgeführt.

## **9. Altlasten**

Das Gelände wurde nicht industriell genutzt und diente seit 1949 nur dem Wohnen. In der Umweltkarte der Stadt Recklinghausen sind Altlasten für den Planbereich nicht dargestellt, so daß keine besonderen Maßnahmen getroffen werden müssen.

## **10. Immissionsbelastungen**

Die Hohenzollernstraße, Teil des Primärstraßennetzes der Stadt Recklinghausen, weist ein Verkehrsaufkommen von ca. 18.000 PKW in 24 Stunden aus und stellt damit eine potentielle Lärmquelle dar. Zusätzlich ist im Westen des Bereiches ein vorhandener Parkplatz sowie im Osten eine Grundschule zu berücksichtigen. Ein Lärmgutachten wurde durch das Büro für Akustikberatung Peutz, Düsseldorf am 12-03-1996 erstellt. Hierbei wurde eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der auftretenden Straßenverkehrs-, Parkplatz- und Schulhoflärmimmissionen erstellt.

Ergebnis der Untersuchung ist, daß die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet z.T. deutlich überschritten werden. Aus diesen Überschreitungen resultieren eine Reihe von Festsetzungen bezüglich passiver Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden.

## **11. Naturschutz**

Die Belange der §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes wurden berücksichtigt. Ein ökologischer Fachbeitrag mit Bestandsanalyse, Eingriffsermittlung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkatalog wurde durch das Büro Landschaft+Siedlung GBR, Dipl.-Ing. Karsch u.a. im Juli 1996 erstellt.

## **12. Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen**

Nach Angaben des Bergbautreibenden liegen die Flächen des VEP im Einwirkungsbereich des untertägigen Abbaues. Zusätzlich verläuft über den räumlichen Geltungsbereich der tektonische Sprung "Ausbiß Blumenthaler Hauptsprung". Vor Beginn der Einzelplanungen ist das Bergamt zu beteiligen; daraus resultierende Sicherungsmaßnahmen bzw. Verstärkungen sind zu berücksichtigen. Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wurde der vg. Sachverhalt als Kennzeichnung in den textlichen Teil übernommen.

## **13. Bodendenkmalpflege**

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege ist spätestens vier Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerksreste oder Einzelfunde (z.B. Tonscherben), oder 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. Dieser Hinweis ist auch im textlichen Teil aufgeführt.

## **14. Festsetzungen**

### **14.1 WA - allgemeines Wohnen**

Aufgrund der geplanten Mischnutzung und der Vorgaben des Flächennutzungsplanes (W = Wohnbauflächen) ist für den VEP gemäß der Baunutzungsverordnung (§ 4) ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um die im zeichnerischen Teil mit "A" gekennzeichneten Bereiche besonders flexibel nutzen zu können, wurden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Ziffern 1 bis 3 gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt. Die Ziffern 4 und 5 wurden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO für den gesamten Bereich des VEP ausgeschlossen.

### **14.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Umsetzung der Anforderung des Wettbewerbes über eine abgestuften Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung der unterschiedlichen Vollgeschosse erfüllt. Parallel zur Hohenzollernstraße ist eine fünfgeschossige Bebauung mit max. einem Staffelgeschoss geplant. Für den Innenbereich ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung des Milchpfades eine Abstufung von fünf bis zwei Vollgeschossen zuzügl. Staffelgeschoss vorgesehen.

### 14.3 Geschoßflächenzahl / Grundflächenzahl

In Übereinstimmung mit den unter Punkt Nr. 3 genannten allgemeinen städtebaulichen Zielen erfordert die günstige Lage des VEP Standortes eine hohe Wohndichte, die so auch städtebaulich i.S. von § 17 Abs. 2 BauNVO begründet ist. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Obergrenze der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird eingehalten. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die für WA-Gebiete gemäß § 17 BauNVO vorgesehene GRZ 0,4 festgesetzt.

### 14.4 Bauweise

Um eine Durchlüftung und eine gewisse Freiraumqualität des Innenbereiches zu gewährleisten, ist offene Bauweise festgesetzt worden. Zugeständnisse zur Abweichung von der offenen Bauweise sind aus bauordnungsrechtlichen Gründen zur Realisierung der entwickelten Planvarianten i.S. des § 22 Abs. 4 BauNVO notwendig. Diese Abweichungen sind durch Festlegungen unterschiedlicher max. Gebäudelängen innerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche gekennzeichnet.

### 14.5 Stellplätze - Tiefgarage

Der ruhende Verkehr wird in der festgesetzten Tiefgarage untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt ist an der westlichen Grundstücksgrenze zur Hohenzollernstraße vorgegeben. Weitere notwendige Stellplätze können ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dabei darf die Anzahl der Stellplätze 5 % der notwendigen Stellplätze nicht überschreiten.

### 14.6 Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund des Lärmgutachtens werden folgende bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB im textlichen Teil und durch Kennzeichnungen im Plan festgesetzt:

An Gebäudefronten, die an den durch Kennzeichnung der Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90° schräg zu diesen stehen, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen sind.

I. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 44 BauO NW) sind so auszuführen, daß sie entsprechend nachfolgender Auflistung folgende Schalldämme aufweisen:

Für Wohn- und Schlafräume sind in allen nicht besonders gekennzeichneten Bereichen des Planes Fassadendämmungen entsprechend Lärmpegelbereich III vorzusehen mit einer Schalldämmung von  $R'_{w,res} = 30$  dB. Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Fassadenbereiche sind Schalldämme als Kombination von Außenwänden und Fenstern von:

- a)  $R'_{w,res}$  45 dB im Lärmpegelbereich VI
- b)  $R'_{w,res}$  40 dB im Lärmpegelbereich V und
- c)  $R'_{w,res}$  30 dB im Lärmpegelbereich IV vorzusehen.

II. Für eine ausreichende Belüftung (1 bis 2-facher Luftwechsel pro Stunde) der Räume ist bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

#### 14.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die aus dem ökologischen Fachbeitrag resultierenden Maßnahmen werden als Festsetzungen im textlichen Teil berücksichtigt. Im einzelnen handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- Übernahme der Maßnahmen des Grünordnungsplans vom Juli 1996
- Sicherstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planbereiches.

#### 14.8 Versorgungsanlagen, Leitungsrechte

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden von Seiten der VEW Energie die Forderung nach einer Fläche für Versorgungsanlagen (Umformerstation) mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu ihren Gunsten erhoben. Im Plan ist an der östlichen Grenze eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt worden. Das für die innere Erschließung vorgesehene Geh- und Fahrrecht wird von der Hohenzollernstraße bis zur Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ VEW zusätzlich mit einem 3,00m breitem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers überlagert. Die vorhandene Fernheizungstrasse der VKR AG ist dargestellt und durch ein Leitungsrecht einschließlich der vorgeschriebenen Schutzstreifen von parallel je 2,50m gesichert.

#### 14.9 Rettungswege, Ver- und Entsorgung

Das ausgewiesene Geh- und Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises dient dem Fußgänger- und Radfahrverkehr, sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, der Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen und bei Bedarf Umzugs- bzw. Lieferfahrzeugen. Durch entsprechende Baumaßnahmen wird die Sicherung der notwendigen Rettungswege sowie die Zu- und Abfahrten von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (z.B. Müllabfuhr, Möbelwagen usw.) gewährleistet.

Der sonstige Anliegerverkehr wird zentral von der Hohenzollernstraße über die untere Erschließungsebene (Tiefgarage) abgewickelt.

#### 14.10 Spielflächen

Auf einem Bereich für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Standort für einen Spielplatz signalisiert. Aus technischer Sicht ist die Doppelnutzung des Bereiches für die Versickerung und als Spielplatz möglich.

## 15. Textlicher Teil

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

#### 1.1 Zulässigkeit von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

1.1.1 Gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 BauNVO, nicht zulässig sind.

1.1.2 Gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem zeichnerischen Teil mit "A" gekennzeichneten Bereichen, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig sind.

#### 1.2 Stellplätze

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß zusätzlich zu den in der ausgewiesenen Tiefgarage vorgesehenen notwendigen Stellplätzen weitere notwendige Stellplätze ausnahmsweise und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Dabei darf die Anzahl der Stellplätze 5 % der notwendigen Stellplätze nicht überschreiten.

#### 1.3 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB wird festgesetzt, daß an Gebäudefronten, die an den durch Kennzeichnung der Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90° schräg zu diesen stehen, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen sind.

I. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 44 BauO NW) sind so auszuführen, daß sie entsprechend nachfolgender Auflistung folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Für Wohn- und Schlafräume sind in allen nicht besonders gekennzeichneten Bereichen des Planes Fassadendämmungen entsprechend Lärmpegelbereich III vorzusehen mit einer Schalldämmung von  $R'_{w,res} = 30$  dB. Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Fassadenbereiche sind Schalldämmmaße als Kombination von Außenwänden und Fenstern von:

- a)  $R'_{w,res}$  45 dB im Lärmpegelbereich VI
- b)  $R'_{w,res}$  40 dB im Lärmpegelbereich V und
- c)  $R'_{w,res}$  30 dB im Lärmpegelbereich IV vorzusehen.

II. Für eine ausreichende Belüftung (1 bis 2-facher Luftwechsel pro Stunde) der Räume ist bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

## 1.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB werden folgende Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gemäß Grünordnungsplan (siehe Anlage zur Begründung) festgesetzt:

### Bestandssicherung

Der randliche Baum- und Heckenbestand ist wie im zeichnerischen Teil dargestellt zu erhalten. Vor Baubeginn sind entsprechende Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu ergreifen und während der Bauzeit vorzuhalten. Im Rahmen des Bodengutachtens ist nachzuweisen, daß weder kurz- noch langfristige Veränderungen des Grundwasserstandes erfolgen werden (gilt auch für: Altbuchen auf dem Nachbargrundstück); soweit dies nicht auszuschließen ist, ist für die Zeit der Absenkung Bewässerung des Baumbestandes vorzusehen.

### Gestaltungskonzept

Die Gestaltung der Außenanlagen (incl. Spielplatz und Versickerungseinrichtungen) und Flächen mit Wegerechten ist unter Berücksichtigung der folgenden Festsetzungen im Zuge der weiteren Planung mittels Gestaltungsplänen als Anlage zu den Bauanträgen zu konkretisieren.

- a) Randzone zu den benachbarten Parzellen / Mulden-Rigolensystem  
Planungsprinzip ist die Schließung der äußeren Umgrenzung durch Vervollständigung der Hecke (Anpflanzung von Weißdorn-Heckenpflanzen) sowie durch Ergänzung des Baumbestandes (Arten: Stieleiche, Bergahorn, Roßkastanie, Linde, Vogelbeere, Vogelkirsche) in Form von Hochstämmen (St.U. 18/20cm) oder Solitärgehölzen, insgesamt min. 30 Exemplare.

Die 2m breiten Mulden-Rigolen-Stränge sind in der Örtlichkeit so anzuordnen, daß

1. die Erhaltung der bestehenden Hecken und die Realisierung der geplanten Hecken gewährleistet sind;
2. zu vorhandenen und zu erhaltenden Bäumen ein Mindestabstand von 1m eingehalten wird.

Die Mulden werden mit einer Gräsereinsaat oder gleichwertigen Vegetationsschicht versehen.

- b) Flächen ohne Tiefgaragenunterbauung

Alle Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, die weder der Bebauung (incl. Tiefgarage) noch einem Wegerecht, der Versickerung oder als Spielplatz dienen, sind gärtnerisch zu gestalten.

Festgelegt wird ein Gehölzflächenanteil von min. 10%. In Verbindung mit der begrenzenden Bepflanzung dient dies zur Sicherstellung einer Mindestausstattung. Zur Verwendung kommen lediglich Laubgehölze, die in ihrer Anordnung zur Brechung von Gebäudekanten und leichten Kammerung beitragen sollen.

Innerhalb der gärtnerisch gestalteten Flächen ist die Anpflanzung von acht Laubbaum-Hochstämmen (Arten: Stieleiche, Bergahorn, Roßkastanie, Linde, Vogelbeere, Vogelkirsche) in Form von Hochstämmen (St.U. 18/20cm) oder Solitärgehölzen vorgegeben.

Der Anteil befestigter Flächen darf 10% nicht überschreiten, um die ökologische Funktionsfähigkeit der Gartenfläche insgesamt zu gewährleisten.

c) Flächen mit Tiefgaragenunterbauung

Tiefgaragenflächen, die nicht unter Gebäuden oder unter Flächen mit Wegerecht gelegen sind oder der Zuwegung/Entsorgung eines Gebäudes dienen, werden mit einer Bodenschicht von min. 30cm Mächtigkeit versehen. Dem Bodensubstrat werden wasserspeicherungs- und belüftungsfördernde Zuschlagstoffe beigefügt.

Als Mindest-Begrünung erfolgt eine Gräseransaat.

Flächen mit Wegerecht

Im räumlichen Zusammenhang mit den Flächen mit Wegerecht ist ein Laubbaum-Hochstamm (St.U. 18/20cm pro 100m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe beträgt min. 4m<sup>2</sup>; sie kann befahrbar hergestellt werden.

Versickerungsfläche

Die der Versickerung von Regenwasser dienende Fläche wird als Erdmulde angelegt und auf min. 95% der Fläche mit naturnaher Vegetation (Gehölze, Hochstauden, Gräser, u.ä.) versehen.

Spielplatz

Das Spielplatzgelände wird für Geräte, Wege, Sitzplätze und Sandflächen maximal zu 30% befestigt, wobei lediglich wassergebundene Decken zur Anwendung kommen. 20% der Gesamt-Fläche werden mit Gehölzen versehen, die übrigen 50% werden beispielbar begrünt.

Die Beispielbarkeit muß gemäß §4 Abs. 1 der o.a. städtischen Satzung auch nach Regenfällen gegeben sein.

## 1.5 Städtebaulicher Vertrag

Gem. § 6 Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) wird festgesetzt, daß ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Recklinghausen zwecks Sicherstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzuschließen ist. Hierbei sind die Vorgaben des ökologischen Fachbeitrages als Bestandteil des Vertrages zu berücksichtigen.

## 2. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

### 2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden liegen die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes teilweise im Einwirkungsbereich des "Ausbiß Blumenthaler Hauptsprung". Vor Beginn der Einzelplanung ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

## 3. Hinweise

### 3.1 Entwässerung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse zur Hohenzollernstraße.

### 3.2 Feuerwehruzufahrten / Rettungswege / Vorbeugender Brandschutz

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Detailplanung der Gebäude, Rettungswege und Feuerwehruzufahrten während der Genehmigungsplanung mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen, damit Sicherheitsbestimmungen eingehalten werden bzw. der vorbeugende Brandschutz sicher geregelt wird. Im Planungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zwei Überflurhydranten gem. DIN 3222 mit einer Wasserlieferung von je 96m<sup>3</sup>/h an den im zeichnerischen Teil festgelegten Standorten zu Errichten.

### 3.3 Fernheizungsleitung

Im Bereich der Fernheizungsleitung ist die Planung der Gebäude mit der VKR AG abzustimmen, damit Sicherheitsabstände eingehalten werden bzw. die Verlegung der Leitung geregelt wird.

### 3.4 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege ist spätestens vier Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerksreste oder Einzelfunde (z.B. Tonscherben), oder 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.

### 3.5 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 03-06-1986 ist zu beachten.

### 3.6 Kampfmittelbeseitigung

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

### 3.7 Gutachten und Fachbeiträge

Folgende Gutachten und Fachbeiträge sind für den Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet worden und können beim Vorhabenträger, beim Planungsamt oder beim Amt für Vermessung und Stadterneuerung der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienstzeiten eingesehen werden:

Schalltechnische Untersuchung vom 12-03-1996,  
der Akustikberatung Peutz GmbH, Kolberger Straße 19, 40599 Düsseldorf

Hydrogeologisch-bodenmechanisches Gutachten vom 15-12-1995,  
des Ingenieurbüros für Baugrund und Bodenmechanik,  
Dipl.-Ing. Hermann Schoof, Frankenstraße 228, 45134 Essen

Grünordnungsplan vom Juli 1996,  
des Büros für Landschaft+Siedlung GBR,  
Landschaftsplaner / Garten- und Landschaftsarchitekten AKNW,  
Dipl.-Ing. Karsch u.a., Blitzkuhlenstraße 121, 45659 Recklinghausen

## 16. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da alle Flurstücke sich im gleichem Eigentum befinden. Sollten bauordnungsrechtliche Belange eine Flurstücksverschmelzung notwendig machen, so wird diese privatrechtlich geregelt.

## 17. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes	15.091 m <sup>2</sup>	<i>Flächenanteile für die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auf dem eigenem Grundstück sind dem Grünordnungsplan (s. Anlage) zu entnehmen.</i>
WA-Gebiet ( <sup>1</sup> )	15.073 m <sup>2</sup>	
davon als Tiefgarage ( <sup>1</sup> )	ca. 8.980 m <sup>2</sup>	
Geh- und Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises	1.610 m <sup>2</sup>	
Leitungsrecht VKR AG	203 m <sup>2</sup>	
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der VEW	108 m <sup>2</sup>	
Geh- Fahr- und Leitungsrechte gesamt (Überschneidungen sind berücksichtigt)	<hr/> 1.903 m <sup>2</sup>	
Versickerungsbereiche ( <sup>1</sup> )	ca. 770 m <sup>2</sup>	
davon als Nutzung als Spielfläche möglich ( <sup>1</sup> )	ca. 770 m <sup>2</sup>	
Fläche für Versorgungsanlagen	18 m <sup>2</sup>	

(<sup>1</sup> Die angegebene Fläche gibt die max. mögliche Ausweitung der Fläche mit den festgesetzten Nutzungen wieder, dies heißt nicht das auch die vollen Flächen ausgenutzt werden oder gar ausgenutzt werden müssen.

## 18. Zielvorstellungen für die Verwirklichung

Die Hohenzollernpark-Bauträger GmbH als Vorhabensträger strebt die Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in 3 Bauabschnitten an. Die Vorlage der Bauantragsunterlagen soll im Oktober 1996 erfolgen. Nach Inkrafttreten des VEP und Erteilung der Baugenehmigung wird als Baubeginn das Frühjahr 1997 angestrebt.

## 19. Anlagen - Gutachten und Fachbeiträge

Schalltechnische Untersuchung der Akustikberatung Peutz GmbH, Kolberger Straße 19, 40599 Düsseldorf, vom 12-03-1996.

Hydrogeologisch-bodenmechanisches Gutachten des Ingenieurbüros für Baugrund und Bodenmechanik Dipl.-Ing. Hermann Schoof, Frankenstraße 228, 45134 Essen, vom 15-12-1995

Grünordnungsplan des Büros für Landschaft+Siedlung GBR Landschaftsplaner / Garten und Landschaftsarchitekten AKNW Dipl.-Ing. Karsch u.a., Blitzkuhlenstraße 121, 45659 Recklinghausen, vom Juli 1996

Der Vorhaben- und Erschließungsträger

Hohenzollernpark-Bauträger  
GmbH & Co. KG  
Breitestraße 24 45657 Recklinghausen

Recklinghausen, den

.....  
Der Geschäftsführer

Für den Planentwurf, der Entwurfsverfasser

Dipl.-Ing. ALFRED LUGGENHÖLSCHER  
Architekt Stadtplaner BDA  
Postallee 11 45964 Gladbeck

Gladbeck, den