Begründung
zum

Vorhaben – und Erschließungsplan
- vorhabenbezogener Bebauungsplan -
Nr.: 7
- Küferstraße –

Vorhabenträger:

IDEE HAUSBAU
Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH
Westerholter Straße 559
45699 Herten

Aufgestellt :

Claudia Blanc Daniel Lütkenhaus Andreas Mecklenburg Architekten
Alleestr. 54 44793 Bochum Tel. 0234/963269-0 Fax 963269-9
EMail: blm.architekten@gmx.de

Inhalt

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich und Charakterisierung des Planungsgebietes	3
2. Ziele der Planung	3
3. Erläuterung zum Planinhalt	
3.1. Städtebauliches Konzept	4
3.2. Art der baulichen Nutzung	4
3.3. Maß der baulichen Nutzung	4
3.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
3.5. Garagen, Stellplätze, Carports	5
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Ökologie	
4.1. Entwässerung	5
4.2. Bodenuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser	5
4.3. Straßenbau	5
4.4. Versorgung und Entsorgung	6
4.5. Ökologie	6
4.6. Lärmimmissionen	6
4.7. Bodenbelastung, Bergbausicherung, Kampfmittelbeseitigung	7
5. Gutachten, Fachbeiträge	8
6. Infrastruktur	8

Vorhaben – und Erschließungsplan
- vorhabenbezogener Bebauungsplan -
Nr.: 7
- Küferstraße –

1. Räumlicher Geltungsbereich und Charakterisierung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet - Küferstraße - , mit einer Gesamtfläche von ca. 2900 qm, liegt in einem Wohngebiet im Stadtteil Suderwich.

Im Westen grenzen die Wohnhäuser Stellmacherstraße, im Norden die Bebauung Passkamp, im Osten die Sachsenstraße mit Wohn- und Geschäftshäusern und im Süden die Küferstraße, mit gegenüberliegender neuer Wohnbebauung (erst teilweise erstellt) an das Planungsgebiet.

Die Fläche wurde bisher gärtnerisch genutzt und ist, außer einer Garagenanlage an der Küferstraße, frei von Gebäuden und anderen hochbaulichen Anlagen.

Im gültigen Flächennutzungsplan von 1980 für die Stadt Recklinghausen ist das Gebiet als gemischte Baufläche (MI) dargestellt.

Da es für das Planungsgebiet keinen Bebauungsplan gibt und auch die Möglichkeit einer Zulassung des Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht, hat der Rat der Stadt Recklinghausen am 14.06. 1999 die Einleitung des Vorhaben -und Erschließungsplanes -vorhabenbezogenen Bebauungsplan- Nr.7 -Küferstraße- beschlossen.

2. Ziele der Planung

Der Vorhaben -und Erschließungsplan -vorhabenbezogener Bebauungsplan Küferstraße - kommt der großen Nachfrage nach kostengünstigem Wohneigentum entgegen, da hier geeignetes Bauland mit entsprechendem Hauseigentum geschaffen werden soll. Geplant sind 6 Doppelhaushälften (12 Wohneinheiten) in einem bestehenden Wohngebiet. Dies deckt sich mit dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Stadtraumverdichtung, an Stelle weiterer Zersiedlung im Außenraum.

3. Erläuterung zum Planinhalt

3.1 Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Plan befaßt sich mit der Komplettierung und Verdichtung eines Blockinnenbereichs.

Der Rhythmus der Bebauung Stellmacherstraße wird aufgenommen, da diese Bebauung der geplanten ähnlich ist und dem typischen Siedlungsbau der Umgebung entspricht.

Die Gärten grenzen aneinander und werden spiegelbildlich zu den vorhandenen von Süden nach Norden größer.

Aus dieser Anordnung ergibt sich der Verlauf der neuen Wohnstraße, die Baufelder reihen sich rechts und links, mit einem siedlungstypischen Vorgarten, parallel dazu auf.

Die Gebäude erhalten so außerdem eine günstige Ost-/Westausrichtung.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung soll der Bereich -Küferstraße-, im Gegensatz zu den Aussagen im Flächennutzungsplan (Mischgebiet MI), als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) ausgewiesen werden und sollte dem Wohnen dienen.

Eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan kann vernachlässigt werden, da dieser Vorhaben - und Erschließungsplanes -vorhabenbezogener Bebauungsplan- mit seiner WR Nutzung, wegen seiner geringen Größe als entwickelt anzusehen ist.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), die Zahl der Geschossen, sowie der Gebäudehöhe bestimmt. Die GRZ wird mit 0,4, die GFZ wird mit 0,8 festgesetzt. Beide Angaben liegen innerhalb der zulässigen Grenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, die Traufhöhe wird auf 4,75 m festgesetzt. Das zweite Vollgeschöß im Sinne § 2 Abs. 5 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) befindet sich damit in Dachbereich.

3.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Planungsgebiet sind nur Doppelhäuser mit Satteldach zulässig.

Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Straßenseite entsteht die siedlungstypische Vorgartenzone (3,50 m). Die Überbaubarkeitstiefe beträgt auf der Westseite 10,5 m, auf der Ostseite 11 m. Wegen der geringen Größen der Bauflächen ist ein homogener Straßenraum, ohne nennenswerter Vor- und Rücksprünge der Gebäude gegenüber der Straßenlinie, garantiert.

Die Baugrenze definiert die höchstzulässige bebaubare Fläche. Sie darf jedoch in folgenden Ausnahmen überschritten werden:

1. an den Straßen - und Gartenfassaden in einer max. Länge von $\frac{1}{2}$ Gebäudebreite um 0,5 m.
2. Wintergärten, die in erster Linie der passiven Solarenergienutzung dienen, stellen eine sinnvolle Ergänzung des Gebäudes dar und dürfen die hintere Baugrenze über $\frac{2}{3}$ der Gebäudebreite um 3m überschreiten

Die Festlegungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Einschränkungen der Bauweise sind aus städtebaulichen Gründen und aus Rücksicht auf die vorhandene Bebauung sinnvoll.

3.5 Garagen, Stellplätze, Carports

Garagen, Stellplätze und Carports sind an den im Vorhaben - und Erschließungsplan -Vorhabenbezogener Bebauungsplan- ausgewiesenen Stellen zulässig.

Ferner gilt für die Gestaltung:

Stellplätze werden grundsätzlich wasserdurchlässig gepflastert.

Die Gutachten bzw. Fachbeiträge wurden in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Fachbereichen der Stadt Recklinghausen abgesprochen und entwickelt. Sie können im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen bei der Stadt eingesehen werden.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Ökologie

4.1. Entwässerung

Aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens und da ein Vorfluter zur Einleitung von unverschmutzten Niederschlagswasser in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden ist, ist eine Regenwasserbewirtschaftung im Sinne des § 51a des LWG nicht möglich. Aus diesem Grunde und da im Bereich der Küferstraße eine Mischwasserkanalisation vorhanden ist, wird für das Planungsgebiet ein Mischwasserkanalisationssystem geplant.

4.2. Bodenuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser

Am 01.10. 1999 wurden die Bodenverhältnisse auf dem Grundstück des Planungsgebietes – Küferstraße- hinsichtlich der Möglichkeit der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser untersucht. Die Untersuchungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Die ermittelten k-Werte zwischen $1,96 \times 10^{-6}$ m/s und $8,4 \times 10^{-7}$ m/s lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu.

4.3. Straßenbau

Die verkehrstechnische Erschließung der 12 neuen Wohneinheiten erfolgt über ein bestehendes Straßennetz, daß ausgehend von der Küferstraße durch einen Wohnweg ergänzt wird.

Es ist eine Verkehrsfläche in einer Breite von 4,75 m vorgesehen, die in Bereichen von Baumstandorten auf 3,50 m eingezogen wird.

Die Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Der vorgesehne Querschnitt entspricht dem Querschnitt AW 1 der EAE 85/95 und ist für den Begegnungsfall LKW/PKW ausreichend.

Der Ausbau entspricht ferner dem einer Feuerwehrezufahrt gemäß § 5 Abs. (2) und (5) BauONW und Nr. 7 VVBauONW.

Am Ende der Erschließungsanlage ist eine Wendeanlage vorgesehen.

Die Stellplatzanlagen im Wendebereich und im Bereich der Einmündung sollen den Anliefer- und Besucherparkbedarf abdecken.

Stellplatzbedarf je Wohneinheit:	0,3
erforderliche Stellplatzanzahl:	$12 \times 0,3 = 3,6$
vorgesehene Stellplätze:	4,0

Zur Sicherstellung der erforderlichen Schleppfläche für Feuerwehrfahrzeuge wird im Bereich der Küferstraße die Mittelinsel in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Recklinghausen zurückgebaut und befestigt. Der in diesem Bereich vorhandene Baum kann nach Rücksprache mit dem Grünflächenamt entfernt werden. Einzelheiten hierzu werden im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Tiefbauamt und dem Grünflächenamt abgestimmt.

Die Zufahrt der Feuerwehr bis zum neuen Stichweg erfolgt über die in der Küferstraße bereits ausgewiesene Feuerwehrezufahrt.

Im Bereich der Einmündung kann eine Müllcontaineranlage erstellt werden, so daß die Müllfahrzeuge nicht in die Stichstraße einbiegen müssen.

Die Anordnung der Straße ist sowohl aus ökologischer, als auch aus ökonomischer Sicht die günstigste Lösung, da der Flächenverbrauch gering ist und damit auch möglichst wenig Fläche versiegelt wird.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die öffentlichen Verkehrsflächen nach Fertigstellung der Stadt Recklinghausen zu übergeben, ein entsprechender Erschließungsvertrag ist in Vorbereitung.

4.4. Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Telefon, Gas usw., sowie sämtliche Entsorgungsmaßnahmen sind nach Fertigstellung der entsprechenden Leitungen über Konzessionsverträge bei Übergabe an die Stadt Recklinghausen, garantiert.

4.5. Ökologie

Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Das Baugesetzbuch regelt nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1, 4, 5, und 7 sowie Satz 3 das planerische Vorgehen und die Berücksichtigung der umweltbezogenen Belange, die für eine Abwägung erforderlich sind.

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Bevor eine gerechte Abwägung mit anderen Belangen möglich ist, müssen zunächst die Auswirkungen einer Planungsabsicht auf die (natürliche) Umwelt ermittelt und bewertet werden, da anderenfalls die Rechtmäßigkeit des Verfahrens nicht gegeben ist.

In Verbindung mit vorliegender Planung gilt gleichzeitig die Eingriffsregelung des § 8c Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen §§ 4-6. Danach sind Eingriffe, die im Rahmen der Bauleitung zu erwarten sind, zu bilanzieren. Im Rahmen der Abwägung sind die dafür erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Ein Bereich, bis 30 m nördlich der Küferstraße ist bereits nach § 34 BauGB für die Bebauung freigegeben. Hier findet die Eingriffsregelung keine Anwendung, daher ist dieser Abschnitt in der Kompensationsbilanz nicht berücksichtigt worden.

Der landschaftpflegerische Fachbeitrag (erstellt vom Dipl. Ökologen Michael Baumeister, aus Waltrop) sieht folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sowie Kompensationsmaßnahmen im Gebiet selbst vor:

- Beschränkung der Gesamtversiegelung
- Minimierung der verkehrlichen Erschließung
- Eingrünung der Erschließungsstraße mit Baumpflanzungen
- Anlage von Hausgärten.

Weitere Maßnahmen sind, wie mit der Stadt Recklinghausen Fachbereich 61/5 vereinbart, für ein externes Gebiet im Recklinghäuser Stadtteil Speckhorn (Flur 137 Flurstück 268), vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers, folgende Maßnahmen sind geplant:

- Entwicklung und Ergänzung einer Streuobstwiese
- Anpflanzung einer Feldhecke.

Die errechnete Biotypenbewertung erreicht etwa 100 % des Wertes des gegenwärtigen Zustandes.

4.6. Lärmimmissionen

Die geplante Bebauung befindet sich im Blockinnenbereich zwischen der Sachsenstraße im Osten, der Küferstraße im Süden, der Stellmacherstraße im Westen und der Straße Im Paßkamp im Norden. Zusätzlich befindet sich weiter nördlich der Straße Im Paßkamp die Bahnlinie Hamm-Osterfeld.

Die Straße Im Paßkamp besitzt den Charakter einer Wohnsammelstraße. Die Küferstraße und die Stellmacherstraße sind als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ausgebaut. Die Sachsenstraße ist als Basisstraße Bestandteil des Primärnetzes der städtischen Verkehrsflächen.

Bei der Schallimmissionsanalyse von Seiten der Stadt Recklinghausen (10.03.2000) wurde festgestellt, dass die für ein reines Wohngebiet einzuhaltenden dB-Werte nicht überschritten werden. Als vorbeugende Maßnahme wird dennoch der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 empfohlen. Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.7. Bodenbelastung , Bergbausicherung , Kampfmittelbeseitigung

Im Bereich der geplanten Bebauung sind nach Auskunft der Kreisverwaltung Recklinghausen keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Das Planungsgebiet liegt über dem Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „ König Ludwig I“ Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die Salzgitter AG .

In dem o.g. Bergwerksfeld ist in der Vergangenheit Gewinnung von Steinkohle ausschließlich im tiefen Bereich durch das im Jahre 1965 stillgelegte Bergwerk König Ludwig umgegangen.

Nach bergschadenkundlichen Erkenntnissen sind Bodenbewegungen aufgrund der o. a. Gewinnung im Planungsgebiet heute nicht mehr zu erwarten.

Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Münster ist keine systematische Absuchung nach Kampfmitteln im Planungsgebiet erforderlich.

5. Gutachten, Fachbeiträge

Folgende Gutachten und Fachbeiträge sind für den Vorhaben - und Erschließungsplan - vorhabenbezogener Bebauungsplan- erstellt:

- 4.1 Bodenuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser
Büro: Dipl. Geologe Peter Jandausch, Holtingstraße 36, 44795 Bochum
(29.11. 1999)
- 4.2 Erschließung : Straßenbau und Entwässerung
Büro: Ingenieurbüro Schubert, Planung im Hoch- und Tiefbau, Denneborgsweg 2,
45896 Gelsenkirchen (Januar 2000)
- 4.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Büro: Dipl. Ökologe Landschaftsarchitekt Michael Baumeister, Ickerner Straße 101,
45731 Waltrop (Februar 2000)

6. Infrastruktur

- Erreichbarkeit des Gebietes mit ÖPNV vom Hauptbahnhof bzw. Innenstadt aus:
Buslinie 233 Haltestelle Bahnhof Suderwich alle halbe Stunde.
- Grundversorgungen mit Lebensmittel, Banken, Ärzte, Schulen, sind vorhanden.
Kindergartenplätze sind in Wohnortnähe vorhanden, der Bedarf kann jedoch nur im
erweiterten Einzugsbereich vollständig gedeckt werden.
- Spielplätze müssen im Planungsgebiet nicht ausgewiesen werden. Es gibt jedoch in
unmittelbarer Nähe ausreichend Spielmöglichkeiten, z. B. einen großen Spielplatz auf der
Gerberstraße oder die Freizeitanlage Suderwich mit Freibad.

Aufgestellt: Bochum den 07. Februar 2000

C. Blanc

.....
Dipl.Ing. Architektin Claudia Blanc