

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**zum Vorhaben- und Erschließungsplan
- vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9
- Hochstraße / Hochlarmarkstraße -
in Recklinghausen**

Stand: 26. Oktober 2002

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.) Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans	3
2.) Planungsanlass und –verfahren	3
3.) Vorgaben für die Planung, städtebauliche Lösung	4
4.) Derzeitige Nutzungssituation	4
5.) Bergbausicherung	4
6.) Altlasten	5
7.) Entwässerung	5
8.) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	6
9.) Art und Maß der baulichen Nutzung	6
10.) Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen	7
11.) Verkehrstechnische Erschließung	7
12.) Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	8
13.) Infrastruktur	8

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes – vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 – Hochstraße / Hochlarmarkstraße – wird folgendermaßen begrenzt:: westlich durch die Hochstraße, nördlich durch eine Linie ca. 180 m südlich der Straße Auf der Jungfernheide, östlich durch den Vorfluter Hellbach und südlich durch die vorhandene Bebauung an der Hochlarmarkstraße.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke 214, 219 – 223, Flur 634 in der Gemarkung Recklinghausen.

2.) Planungsanlass und –verfahren

Das Plangebiet umfasst im wesentlichen das Gelände der ehemaligen Brotfabrik Grewe, deren Betriebseinstellung bereits einige Jahre zurückliegt.

Das Gelände ist wirtschaftlich in einer Hand. Der Vorhabenträger verfügt gemäß Kaufvertrag vom 05.11.99; URNr. 457 für 1999 des Notars Dr. Vollmer über das Gelände. Er hat sich bereit erklärt, eine der räumlichen Lage des Geländes im Stadtgebiet Rechnung tragende bauleitplanerische Lösung auf dem Grundstück zu verwirklichen, die eine Aufwertung des Geländes bedeutet.

Mit der Festsetzung von Wohnbauflächen im Vorhaben- und Erschließungsplan – vorhabenbezogenen Bebauungsplan – sollte ursprünglich der großen Nachfrage nach kostengünstiger und flächensparender Einfamilienhausbebauung entsprochen.

Insgesamt können ca. 26 Wohneinheiten errichtet werden. Dies deckt sich mit dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Stadtraumverdichtung, und vermeidet somit eine Zersiedelung des Außenbereiches.

Sowohl wegen der konkreten Interessen des Vorhabenträgers, als auch um Kosten und Aufwendungen für die Stadt gering zu halten, soll gem. § 12 Bau-gesetzbuch (BauGB) das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes angewendet werden. Gleichwohl wird hiermit dem städtischen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprochen.

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am 31.01.00 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 (2) BauGB gefasst.

In seiner Sitzung vom 21.02.00 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB. Diese Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 13.03.00 bis 31.03.00 in Form eines Aushanges der Planunterlagen statt. Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden in der Zeit vom 21.12.2000 bis zum 25.01.2001 gem. § 4 BauGB beteiligt. Anregungen wurden nur von Seiten des Staatlichen Umweltamtes Herten vorgebracht, die im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden.

Nach Abschluss der Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) – wurde die Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR) noch einmal überprüft. Angesichts der Tatsache, dass es in der näheren Umgebung an Infrastruktureinrichtungen (bspw. Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen) fehlt, erscheint es deshalb städtebaulich sinnvoll, anstelle eines WR-Gebietes ein WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) auszuweisen.

Neben der Hauptnutzungsart "Wohngebäude" sollen somit weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nichtbeeinträchtigende Nutzungsarten ermöglicht werden. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollen der Versorgung

sowie der Daseinsfürsorge und –vorsorge der Wohnbevölkerung dienen. Der Wohncharakter des Gebietes bleibt jedoch erkennbar, was zwangsläufig ein zahlenmäßiges Vorwiegen der Gebäude mit Wohnungen bedeutet. Für die das Wohnen ergänzende Nutzungsarten bietet sich vor allem die zukünftige Bebauung entlang der Hochstraße an.

Sowohl aufgrund der Vorprägung des Gebietes (nachbarschaftsschützender Charakter) als auch zur Gewährleistung eines ungestörten Wohnens im Plangebiet werden die in einem Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zum Teil durch entsprechende Textfestsetzungen eingeschränkt.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleiben dabei gewahrt.

Entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 02.09.2002 hat der Vorhaben- und Erschließungsplan – vorhabenbezogene Bebauungsplan - gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2002 bis 21.10.2002 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden gem. § 1 Abs. 6 BauGB geprüft und der Abwägung unterzogen.

3.) Vorgaben für die Planung, städtebauliche Lösung

Aufgrund der vorhandenen Bebauung an der Hochstraße soll die geplante Bebauung zwei Vollgeschosse mit Satteldach nicht überschreiten. Die Bauflucht der Nachbargebäude an der Hochstraße und die Firstrichtung parallel zur Hochstraße soll aufgenommen werden. Die Firstrichtung der Baukörper im Blockinnenbereich soll rechtwinkelig zur Hochstraße angeordnet werden. Die Baukörper erhalten somit eine optimale Südausrichtung der Terrassen und Gärten.

Die im Blockinnenbereich gelegenen Grundstücksflächen müssen durch eine zusätzliche Verkehrsfläche (Planstraße) erschlossen werden. Die Straße muss den technischen Anforderungen und städtebaulichen Erfordernissen entsprechend ausgebaut und an die vorhandenen Straßen angebunden werden.

4.) Derzeitige Nutzungssituation

Das Plangebiet diente vormals überwiegend der Brotfabrik Grewe als Betriebsstätte. Die Brotfabrik Grewe hat bereits vor einigen Jahren den Betrieb eingestellt. Die vorhandenen Betriebsgebäude standen seitdem leer und verfielen. Inzwischen wurden diese Gebäude abgebrochen. Ein verbleibender Teilbereich wurde als Grabeland genutzt.

5.) Bergbausicherung

Der Vorhabenträger hat Auskünfte bezüglich erforderlicher Bergbausicherungsmaßnahmen eingeholt. Nach schriftlicher Auskunft der Deutsche Stein-

kohle AG, Herne, vom 06.04.00 sind Anpassung- und Sicherungsmaßnahmen für dieses Plangebiet nicht erforderlich.

6.) Altlasten

In dem Plangebiet können, laut einer gutachterlichen Untersuchung des Dipl.-Geologen Jütte vom 01.03.00, Altlasten im Sinne von Untergrundverunreinigungen größtenteils ausgeschlossen werden. Lediglich im Bereich des vorhandenen Öltanks des ehemaligen Gewerbebetriebes wurden Bodenverunreinigungen entdeckt.

Nach Abbruch der vorhandenen Bebauung und Beseitigung des Heizöltanks durch den Voreigentümer hat der Vorhabenträger eine erneute Bodenuntersuchung veranlasst. Das Ergebnis ist in der gutachterlichen Stellungnahme vom 04.05.00 des Dipl.-Geologen Jütte dokumentiert. Es zeigte sich, dass nicht alle belasteten Böden aus dem Bereich des Heizöltanks entfernt wurden.

Daraufhin wurde in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Recklinghausen und dem Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen die restlichen belasteten Bodenmassen ausgehoben und sach- und fachgerecht beseitigt. Das Ergebnis ist in der Stellungnahme vom 31.08.00 des Dipl.-Geologen Jütte dokumentiert.

In dem Plangebiet können Altlasten im Sinne von Untergrundverunreinigungen somit ausgeschlossen werden.

7.) Entwässerung

Das Plangebiet war durch die vorhandenen Nutzungen bereits weitestgehend versiegelt. Der Planbereich wird nicht erstmalig baulicher Nutzung zugeführt, vielmehr nur umgenutzt. Das Gebiet, für welches der Vorhaben- und Erschließungsplan die bauliche Nutzung regeln soll, liegt in zentraler Lage, umgeben von teilweiser dichter Bebauung.

Zur Entwässerungssituation ist festgestellt worden, dass eine gemäß § 51a LWG NRW sinnvoll erscheinende Untergrundverrieselung von Niederschlagswasser im fraglichen Bereich möglich ist. Das Regenwasser der Dachflächen wird auf den Grundstücken über unterirdische Gemeinschaftsrigolen zur Versickerung gebracht. Eine Versickerung über offene Mulden-Rigolen ist wegen der relativ geringen Grundstücksgrößen nicht möglich.

Die Hausgruppen an der Hochstraße werden an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hochstraße angeschlossen.

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche, der Privatstraße und das häusliche Schmutzwasser werden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Emschergenossenschaft getrennt in den Hellbach eingeleitet.

Zur Zeit dient der Hellbach noch als Mischwasservorfluter. Eine zeitweise geringe Geruchsbelästigung ist nicht auszuschließen. Die Emschergenossenschaft plant eine Renaturierung des Hellbaches. Das Bachbett wird zu einem naturnahem Wasserlauf umgestaltet. Das Schmutzwasser wird in einem separaten parallel verlaufenden unterirdischem Schmutzwassersammler abgeleitet. Nach Umsetzung dieser Planung wird die Schmutzwasserleitung aus dem Plangebiet an diesen Sammler angeschlossen.

Die Bemessung erfolgte durch das Ing.-Büro Leinfelder in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbereichen der Stadt Recklinghausen. Der entsprechende Erläu-

terungsbericht vom 11.09.00 mit Bemessung und Plänen kann beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen eingesehen werden.

8.) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

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 Nr.1, 4, 5 und 7 und §1a 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 privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 Abs.6 BauGB). Bevor eine gerechte Abwägung mit anderen Belangen möglich ist, müssen zunächst die Auswirkungen ermittelt und bewertet werden.

In Verbindung mit vorliegender Planung gilt gleichzeitig die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes §§8 und 8a.

Danach sind Eingriffe die im Rahmen der Bauleitplanung zu erwarten sind, zu bilanzieren. Die dafür erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Aus der Eingriffsbewertung des Landschaftsarchitekten Mischel vom 17.05.2000 ergibt sich, dass die Planung keinen Eingriff in die Natur darstellt. Durch die Realisierung des Vorhabens- und Erschließungsplans erfolgt eine Reduktion der vollversiegelten Flächen. Weiter ergibt sich, dass auf Grundlage der landschaftspflegerischen Planung Begrünungen erfolgen (im Vorhaben- und Erschließungsplan – vorhabenbezogene Bebauungsplan ist die Anpflanzung von einheimischen Bäumen im Verkehrsraum und von einheimischen Bäumen und Sträuchern auf den zukünftigen privaten Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt), die zu einer erheblichen Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand führen werden. Eine entsprechende Vorschlagsliste der anzupflanzenden heimischen Bäume und Sträucher ist auf den Vorhaben- und Erschließungsplan – vorhabenbezogenen Bebauungsplan – aufgedruckt.

Die Eingriffsbewertung des Landschaftsarchitekten Mischel vom 17.05.2000 kann beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen eingesehen werden.

Die bislang auf dem Gelände vorhandenen Bauten waren wesentlich höher, als die im Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehene Bebauung. Auch insofern kann eine nachteilige Veränderung sowohl für das Plangebiet selbst wie für die unmittelbare Umgebung ausgeschlossen werden.

9.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Gem. 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Für das Maß der baulichen Nutzung sind deshalb die Höchstwerte gemäß §17 der BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und die Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) maßgeblich. Bezugsgröße für die Nutzungsziffern

sind die im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Baugrundstücke einschließlich der privaten Stellplätze und Garagenflächen.

Garagen und Stellplätze sind nur an den ausgewiesenen Stellen zulässig. Stellplätze und Zuwegungen werden grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Pflaster befestigt.

Wegen der relativ kleinen Grundstücke sind Nebenanlagen i. S. von §14 Abs.1 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild für die Bebauung zu erhalten, wird die Bauweise als Hausgruppe mit Satteldach (SD) festgesetzt. Die Gestaltung der Fassaden der Wohngebäude wird einheitlich als Verblendmauerwerk und die Garagen als Putzfassaden vorgeschrieben.

10.) Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Das Verkehrsaufkommen auf der Hochstraße wird nicht nur durch den Zu- und Abgangsverkehr der Anlieger hervorgerufen, vielmehr wird diese Straße als Ausweichstrecke innerhalb des Stadtgebiets in Nord-Süd-Richtung genutzt. Infolgedessen liegen die Schallimmissionen über den Werten für Reine Wohngebiete, jedoch im Rahmen der geltenden Werte für allgemeine Wohngebiete. Der Vorhabenträger beauftragte das Ing.-Büro Kötter mit einer schalltechnischen Beurteilung. Entsprechend der Untersuchungsergebnisse des schalltechnischen Berichts Nr. 24901-1.001 vom 05.04.2000 wurden aufgrund der ursprünglichen Ausweisung als WR-Gebiet für die geplanten Wohngebäuden Vorkehrungen gegen Schallimmissionen (passiver Lärmschutz) erforderlich.

Nach Überarbeitung des Entwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplan – vorhabenbezogener Bebauungsplan – wird an Stelle des ursprünglichen WR-Gebietes WA-Gebiet ausgewiesen. Entsprechend der für WA-Gebiete gültigen Orientierungswerte gem. DIN 180058 wäre der Einbau von Schallschutzfenstern mit der Schallschutzklasse III nicht mehr erforderlich.

Aufgrund der nicht absehbaren verkehrlichen Entwicklung auf der angrenzenden Hochlarmarkstraße und Hochstraße werden die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenster SSK III) auch beibehalten.

Der schalltechnische Bericht kann beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen eingesehen werden.

11.) Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt über das bestehende Straßennetz, dass ausgehend von der Hochstraße durch eine neue Erschließungsstraße ergänzt wird. Diese Erschließungsstraße wird als Wohnstraße (verkehrsberuhigter Bereich) ausgebaut und durch das Verkehrszeichen 325 gekennzeichnet.

Die Fahrbahnbreite beträgt 5,5m, auf einem Teilstück von ca. 38 m Länge reduziert sich die Fahrbahnbreite auf 4,5m.

Am Ende des Erschließungsweges ist ein Wendeanlage für LKW bis 10m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) gemäß EAE 85/95 von D=12m vorgesehen.

Bei einem Feuerwehreinsatz ist eine zusätzliche Einfahrtmöglichkeit über die Flurstücke 213 und 215 über ein Wegerecht gesichert.

Es ist keine Müllcontaineranlage bzw. kein Mülltonnensammelplatz vorgesehen. Jede Wohneinheit erhält eine Garage, in der die Mülltonnen untergebracht werden. Am Abfuhrtag werden die Mülltonnen an den Straßenrand gestellt.

Innerhalb des Plangebietes werden 10 öffentliche PKW-Stellplätze (0,3 Stellplätze je Wohneinheit x 26 Wohneinheiten = 8 Stellplätze) angelegt, die den Besucher- und Anlieferparkbedarf abdecken.

Durch Straßenbegleitgrün (Baumscheiben min. 3m x 2m) innerhalb der Verkehrsfläche wird der Straßenraum gegliedert.

Der öffentliche Straßenraum erhält eine geschlossene Oberfläche aus Betonstein 10/20/8, rot für die Fahrbahn, Anthrazit für die Stellplätze. Die privaten Flächen werden mit einem grauen Stein gepflastert.

Die drei nördlichen Hausgruppen werden durch 3m breite befahrbare Wege erschlossen (max. Tiefe der Wege 35m).

Die Straßenplanung erfolgte durch das Ing.-Büro Leinfelder in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbereichen der Stadt Recklinghausen. Die entsprechenden Pläne können beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen eingesehen werden.

Der Vorhabenträger überträgt die öffentliche Verkehrsfläche nach Fertigstellung an die Stadt Recklinghausen. Ein entsprechender Erschließungsvertrag wird abgeschlossen.

12.) Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

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

13.) Infrastruktur

Die Innenstadt ist mit der Buslinie 205 im 10-Minuten-Takt erreichbar. Die nächste Bushaltestelle der Linie 205 befindet sich in ca. 300m Entfernung an der Bochumer Str./ Ecke Hochlarmarkstraße. Die Haltestelle der Buslinie 224 befindet sich untermittelbar im Bereich des Planungsgebietes an der Hochstraße / Ecke Hochlarmarkstraße. Diese Buslinie führt u.A. zum Südpark mit Frei- und Hallenbad, zum Schimmelsheider Park und nach Herten. Der Bahnhof Recklinghausen Süd befindet sich in ca. 600m Entfernung und ist mit der Buslinie 224 erreichbar.

Spielplätze müssen im Planungsgebiet nicht ausgewiesen werden. In unmittelbarer Nähe sind ausreichend Spielmöglichkeiten vorhanden, z.B. Spielplätze an der Hochlarmarkstraße, Schleusenstraße und Walter-Wenthe-Straße.

Grundversorgungen, Banken, Ärzte, Schulen, Kindergärten usw. sind vorhanden, z.B.

- Städtische Tagesstätteneinrichtung mit Kindergarten und Tagesbetreuung für Kleinkinder an der Hochlarmarkstraße
- Kindergarten der Arbeiterwohlfahrt mit Tagesbetreuung für Kinder im Alter von 4 Monaten bis 12 Jahren an der Uferstraße,
- Kinderbetreuung und Krabbelgruppen - Leonhard-Pavillion mit an der Westfalenstraße

- Jugendzentrum Extra 3 mit Kinderhort für Kinder von 6 bis 12 Jahren an der Karlstraße.
- Jugendzentrum Südpol an der Marienstraße,
- Geburtshaus mit Schwangeren-Vorbetreuung an der Grullbadstraße,
- Grundschule an der Feldstraße, Marienstraße und Westfalenstraße
- Käthe-Kollwitz-Gesamtschule an der Körnerstraße und das
- Theodor-Heuss-Gymnasium an der Sauerbruchstraße.

Aufgestellt:
Ahaus, den 26.10.2002

Grenzland-Bau GmbH
Bocholder Esch 31 b
48683 Ahaus-Alstätte

Vorhabenträger