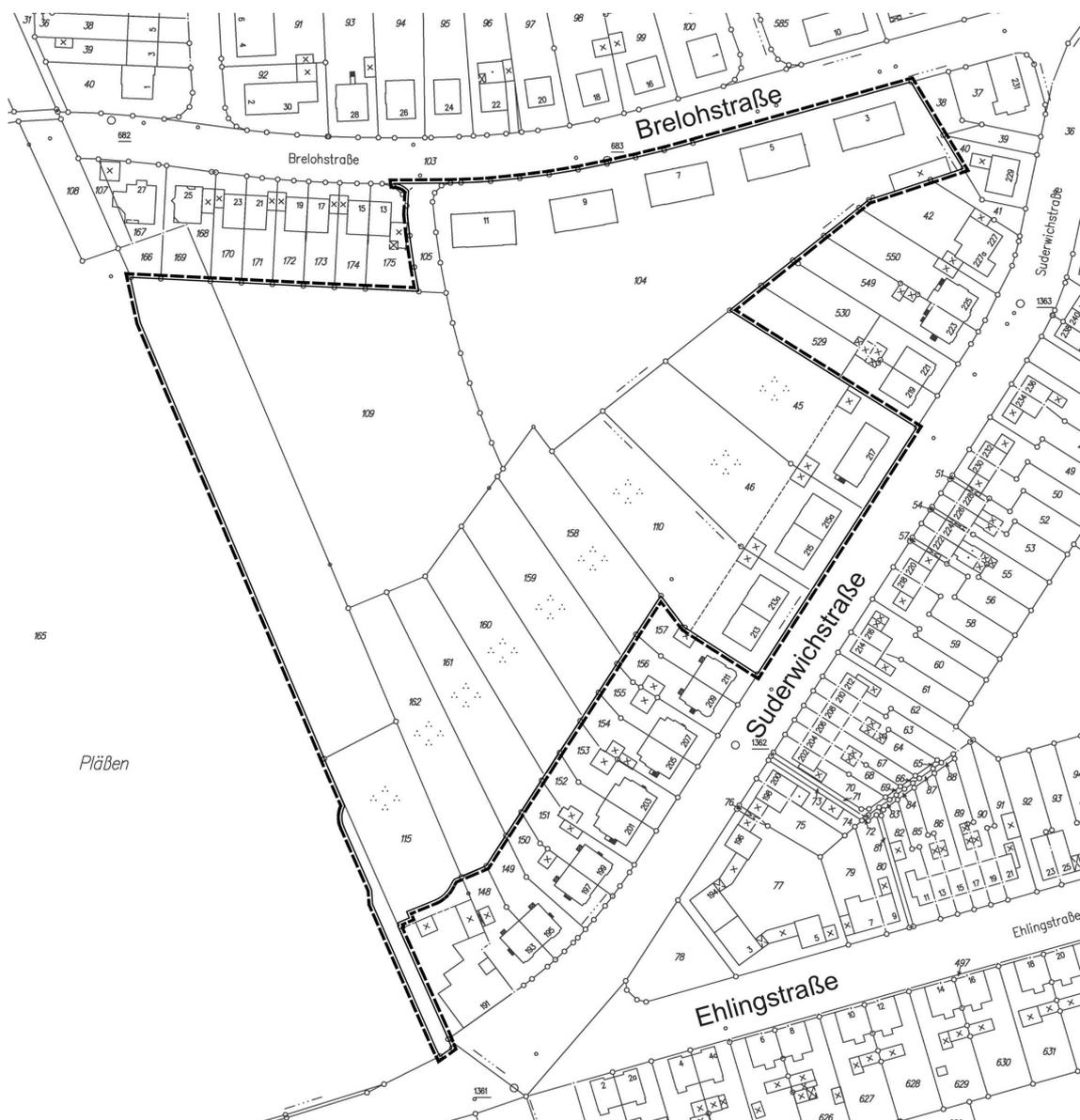




# Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum

## Vorhaben- und Erschließungsplan - vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 - Brelohstraße -





## Inhalt

<b>1. Planungsziel und Planungserfordernis</b>	<b>S. 3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>S. 3</b>
<b>3. Planverfahren</b>	<b>S. 4</b>
<b>4. Verhältnis zur Landesplanung</b>	<b>S. 4</b>
<b>5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung</b>	<b>S. 4</b>
<b>6. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben</b>	<b>S. 4</b>
6.1 Flächennutzungsplan	S. 4
6.2 Satzungen	S. 5
6.3 Bodendenkmalschutz	S. 5
6.4 Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen	S. 5
<b>7. Ziele der Stadtplanung</b>	<b>S. 6</b>
7.1 Allgemeiner Planinhalt und allgemeine Ziele zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	S. 6
7.2 Verkehrliche Erschließung	S. 8
7.3 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	
<b>8. Umweltbericht</b>	<b>S. 10</b>
8.1 Prüfung der UVP-Pflicht / Umweltverträglichkeit	S. 10
8.2 Beschreibung des Vorhabens	S. 10
8.3 Beschreibung der Vorgaben	S. 11
8.4 Bestandsanalyse	S. 12
8.4.1 Naturräumliches und biotisches Standortpotenzial	
8.4.2 Beschreibung der Schutzgüter und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	
8.5 Eingriffsregelung und Grünordnung	S. 15
8.6 Beschreibung der zu erwartenden, erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	S. 21
8.6.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter	
8.6.2 Bodenbelastungen und Kampfmittelbeseitigung	
8.6.3 Luftbelastung	
8.6.4 Lärmbelastung	
8.7 Zusammenfassung Umweltbericht	S. 25
<b>9. Bodenordnende und sonstige Massnahmen</b>	<b>S. 27</b>
<b>10. Textlicher Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan</b>	<b>S. 27</b>
<b>11. Flächenbilanz</b>	<b>S. 31</b>



## **1. Planungsziel und Planungserfordernis**

„In den peripher gelegenen Ortsteilen der Gemeinden ist für Wohnsiedlungsbereiche niedriger Siedlungsdichte ein Entwicklungsspielraum entsprechend ihrer örtlichen Funktion als Standort zentraler Einrichtungen der Nahversorgung berücksichtigt.“ (...) „Um die vorhandenen Abwanderungstendenzen besonders aus dem südlichen Teil des Planungsgebietes aufzufangen, sollte bei der Bauleitplanung, der Baulandbereitstellung sowie bei entsprechenden Förderungen ein vielfältiges Angebot an Wohnform angestrebt werden. Der Wunsch breiter Bevölkerungsschichten nach einer dem herkömmlichen Einfamilienhaus nahekommende Wohnqualität einerseits und der Mangel an hierfür geeigneten Flächen insbesondere in den Gemeinden der Emscherzone andererseits lassen die Anwendung flächensparender Bauformen, die eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Wohnqualität bieten, notwendig erscheinen.“ (aus: Erläuterungsbericht zum GEP „Nördliches Ruhrgebiet“ S. 54 und 57)

Entsprechend diesem landesplanerischen Leitbild wird für den Innenbereich des durch die Brelohstraße und die Suderwichstrasse gebildeten Dreiecks ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan – vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 – Brelohstraße – (VEP)) gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Ziel ist die Arrondierung der bereits vorhandenen Wohnbauflächen sowie die städtebauliche Neudefinition des westlichen Siedlungsrandes des Ortsteiles Recklinghausen-Suderwich.

Dabei sollen bei der Aufstellung des VEP Nr. 13 insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) berücksichtigt werden.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden und Osten durch die Suderwichstraße / Ehlingstraße
- Im Norden durch die Brelohstraße
- Im Westen durch eine Linie in Verlängerung der Katharinenstraße in nördlicher Richtung bis zur Brelohstraße

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung durch eine schwarze Linie gekennzeichnet.



### **3. Planverfahren**

Den Aufstellungsbeschluss hat der Rat der Stadt Recklinghausen in seiner Sitzung am 25.11.2002 gefasst.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 30.09.2002 beschlossen. Die Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 07.01.2003 bis 04.02.2003 einschließlich in Form eines Aushangs der Planunterlagen im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen statt.

Die dazugehörige Bürgerversammlung wurde am 21.01.2003 im Gemeindezentrum St. Johannes in Recklinghausen–Suderwich durchgeführt.

### **4. Verhältnis zur Landesplanung / Gebietsentwicklungsplanung**

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan „Nördliches Ruhrgebiet“ (GEP) als „Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte“ dargestellt.

Der Entwurf zum Gebietsentwicklungsplan „Emscher-Lippe“ stellt den Planbereich des VEP als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

### **5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung**

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan / vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 kommt aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung insofern eine besondere Bedeutung zu, als hier ein hochwertiges Wohngebiet durch weitere Wohnungsbaumaßnahmen sinnvoll ergänzt und abgerundet werden kann. Die Entwicklung eines Wohngebietes bietet sich vor allem wegen der Nähe zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen Suderwichs an.

### **6. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben**

#### **6.1 Flächennutzungsplan**

Der am 29.09.1980 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen stellt den Bereich zwischen Brelohstraße und Suderwichstrasse mit Ausnahme der als „Wohnbaufläche“ dargestellten Straßenrandbebauung an der Brelohstraße bzw. Suderwichstrasse überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft „ dar.

Da für den Innenbereich des durch die beiden genannten Straßen gebildeten Dreiecks der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP Nr. 13 – Brelohstraße -) gem. § 12 BauGB mit dem Ziel einer Arrondierung der bereits vorhandenen Wohnbauflächen und einer Neudefinition des Siedlungsrandes aufgestellt werden soll, muss hierfür eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Inhalt dieser Flächennutzungsplan-Änderung unter der Nr. 2.65 – Brelohstraße – ist die Darstellung der bisherigen "Fläche für



die Landwirtschaft" als Wohnbaufläche. Die Darstellung des 1980 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes lässt eine bauliche Nutzung der betreffenden Flächen nicht zu.

Die Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung bilden gem. § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklungsgebot) die Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den o.g. Zielen.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit dem Beschluss des Rates der Stadt Recklinghausen vom 07.10.2002 eingeleitet worden.

Die Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 07.01.2003 bis 04.02.2003 einschließlich in Form eines Aushangs der Planunterlagen im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen statt.

Die dazugehörige Bürgerversammlung wurde am 21.01.2003 im Gemeindezentrum St. Johannes in Recklinghausen–Suderwich durchgeführt.

## **6.2 Satzungen**

Satzungen im Sinne des § 7 Gemeindeverordnung (GO NW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten.

## **6.3 Bodendenkmalschutz**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Recklinghausen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

## **6.4 Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen**

Eine Bergschadensvoranfrage wird derzeit erstellt. Zum jetzigen Zeitpunkt sind Einwirkungen durch oberflächennahen Bergbau nicht zu erwarten.



## 7. Ziele der Stadtplanung

### 7.1 Allgemeiner Planinhalt und allgemeine Ziele

Mit der Aufstellung des VEP Nr. 13 – Brelohstraße – werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung Wohnbebauung zwischen Brelohstraße und Suderwichstrasse sowie die städtebauliche Arrondierung geschaffen. Die geplante Bebauung im Innenbereich orientiert sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Bebauung im Randbereich der Brelohstraße bzw. Suderwichstrasse. Die Ausrichtung der Gebäude und damit die Festsetzung der Baugrenzen wurde so gewählt, dass die ruhigen Gartenbereiche einander zugeordnet sind und so möglicherweise vorhandenes nachbarschaftliches Konfliktpotential zwischen dem Bestand und dem geplanten Teil minimiert werden kann.

Der westliche Siedlungsrand – in Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen – wird definiert durch landschaftstypische Baumpflanzungen. **Der Sicherheitsabstand zur Gelsenwasserleitung, der teilweise in das Plangebiet hineinragt, wird hierbei berücksichtigt.** Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung ergibt sich so zur Landschaft hin ein eindeutiger Abschluss der zusammenhängenden Bebauung.

Die im Innenbereich geplante Bebauung verkehrliche Erschließung greift das durch die Suderwichstrasse und Brelohstraße gebildete Dreieck wieder auf. In der Mitte des geplanten Siedlungsbereiches ergibt sich somit eine Freifläche, die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt wird.

Der Spielplatz ist gleichzeitig der Schnittpunkt eines Rad- und Fußwegesystems, das Wegebeziehungen aus Richtung Norden (Haupterschließung), Süden (westlich Suderwich 191; Verbindung zur Katharinenstraße) und Osten (zwischen Suderwichstraße 211 und 213; Verbindung zur Ehlingstraße) verbindet.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zeigt, dass auf wirtschaftliche Entwicklungen unter dem Primat der angebotsorientierten Planung auch städtebaulich reagiert werden muss. In einem breiterem Maße werden Räume in Wohngebäuden bzw. Teile von Wohngebäuden für freiberufliche gewerbliche Zwecke genutzt. In einem Reinem Wohngebiet, das ausschließlich dem Wohnen dient, können diese Tätigkeiten nur ausnahmsweise zugelassen werden. In einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), das vorwiegend dem Wohnen dient, sind diese Tätigkeiten unter Beachtung der allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO) regelzulässig. D.h. in der Regel beeinträchtigen derartige Tätigkeiten die maßgebliche Nutzung "Wohnen" nicht und gewährleistet somit gesunde Wohnverhältnisse.

Die in einem WA- Gebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, weil die freiflächenintensive Nutzung von Gartenbaubetrieben dem städtebaulichen Ziel einer Ortsranddefinition und damit einer Arrondierung der vorhandenen Bebauung eindeutig widersprechen würde und der Tag- und Nachtbetrieb von Tankstellen, bedingt durch den entsprechenden Fahrzeugverkehr, erhebliche Beeinträchtigungen der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung mit sich bringen würde.



Im Rahmen der Bürgerbeteiligung kam die Anregung Mietergärten, überwiegend für den Mietwohnungsbereich Brelohstraße 3 -11 sowie der Suderwichstraße 213 bis 217 im Plankonzept zu berücksichtigen. Um den Mietern auch künftig eine gärtnerische Nutzung zu ermöglichen und somit einen Puffer zur geplanten Bebauung zu schaffen, wurde die Abgrenzung des Planbereiches über den eigentlichen Neubaubereich hinaus unter Einbeziehung der zuvor genannten Grundstücke ausgeweitet.

Da im östlichen Planbereich die Neubebauung teilweise relativ dicht an die vorhandene Bebauung der Suderwichstrasse heranrücken und im westlichen Planbereich aufgrund der Randlage zur freien Landschaft (u.a. auch aus klimatischen Gründen: ungehinderte Kaltluftzufuhr) eine gewisse städtebauliche „Transparenz“ gewährleistet werden soll, wurde für die Bereiche WA 1 und WA 2 eine Mindestgröße für private Grundstücke von 220 qm sowie einer Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Um eine übermäßige bauliche Verdichtung des Plangebiets mit den damit verbundenen negativen Konsequenzen, wie zusätzlicher Verkehr, Lärm etc., zu verhindern, wird eine maximale Zahl von 78 Wohneinheiten im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Diese zuvor genannten Festsetzung in Verbindung mit der offenen Bauweise sowie dem Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,4; GFZ 0,8 und Zweigeschossigkeit orientieren sich im wesentlichen an der vorhandenen Bebauung und sichern vor dem Hintergrund des Übergangs zur freien Landschaft einen sehr hohen Freiflächen- bzw. Grünflächenanteil im zukünftigen Wohngebiet. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in den westlichen Planbereichen, insbesondere für die Bereiche WA 1 und 2 resultiert vor allem aus der Tatsache, den Übergang zur Landschaft nicht durch eine zu hohe Verdichtung zu prägen.

Innerhalb des geplanten Erschließungsdreieckes sowie in den Teilen des Neubaugebietes, in denen ein ausreichend großer Abstand zur vorhandenen Bebauung eingehalten werden kann, sind Hausgruppen festgesetzt. Die Länge der Hausgruppen ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO auf max. 30 m begrenzt.

Sowohl unter dem Aspekt des kosten- und flächensparenden Bauens., als auch unter Berücksichtigung einer am Bestand orientierten Ortsbildgestaltung und räumlichen Fassung der Verkehrsflächen, ist die Festsetzung von Hausgruppen in Teilbereichen des Plangebietes städtebaulich geboten.

Insbesondere im Bereich der Hauptzufahrt von der Brelohstraße wird durch eine entsprechende Anordnung der Hausgruppen der Eingangsbereich zum Neubaugebiet bewusst unterstrichen. Die Hauptfirstrichtungen orientieren sich am geplanten Straßenverlauf und verleihen dem Siedlungsbild einen städtebaulich einheitlichen Charakter.

Die Verkehrsfläche wurden, um den Erschließungsaufwand auf ein Minimum zu reduzieren (vgl. den Abschnitt zur verkehrlichen Erschließung), als Ringstraße konzipiert..



Nr. 13: Brelohstraße

Zudem soll durch die Festsetzung "Verkehrsberuhigter Bereich" deutlich gemacht werden, dass die neu zu erstellende Straße reinen Wohnanliegercharakter hat.



## 7.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung wird über den Anschluss zur Brelohstraße gewährleistet. In diesem Zusammenhang soll auf die Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Felling aus Dülmen hingewiesen werden, welches im Fachbereich Planen, Umwelt und Bauen, eingesehen werden kann.

### Vorgaben

Die öffentlichen Erschließungsstraßen werden als reine Anliegerstraßen genutzt. Die Verkehrsfrequenz wird nur von den Anliegern bestimmt, die Straßen werden somit auch als verkehrsberuhigter Bereich [V] ausgewiesen. In diesem Zusammenhang soll auf den Erschließungsvertrag verwiesen werden, der mit der Stadt zu schließen ist. Die Planung erfolgt unter den Vorgaben für öffentliche Erschließungsstraßen, gemäß der EAE 85/95.

### Planungsansatz, Funktionszuweisung

Die Zufahrt erfolgt über die mit einer Straßenbreite von 6,50 m ausgelegten Straße, die zwischen den Gebäuden Brelohstraße 11 und 13 verläuft. Die weitere Erschließungsstraße ist so dimensioniert, dass die Zuwegung zu allen Baugrundstücken, die Umfahrt von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen sowie von dreiachsigen Müllfahrzeugen gewährleistet ist.

### Parkplatzsituation

Das Wohngebiet sieht maximal 78 Wohneinheiten (WE) vor. Im gesamten Baugebiet sind 33 Stellplätze im öffentlichen Bereich eingeplant. Dies entspricht einem Verhältnis von ca. 43% der öffentlichen Stellplätze zu den Wohneinheiten. Grundlage für die Planung sind, gemäß Vorgabe der Stadt Recklinghausen 40 bis 50%. Der öffentliche Stellplatzbedarf ist somit hinreichend gedeckt. Durch die wechselseitige Anordnung der Stellplätze und des Straßenbegleitgrüns soll eine zusätzliche Verkehrsberuhigung bzw. eine attraktive Gestaltung des Straßenraumes erreicht werden.

### ÖPNV

Das Plangebiet ist mit den Linien 213, 233 und 234 in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Die Buslinien verkehren im 30-Minuten-Takt.

### Fuß- und Radverkehr

Zur räumlichen und sozialen Einrichtung des Neubaugebietes in den Ortsteil Suderwich gehört auch ein entsprechende ausgebautes Rad- und Fußwegenetz. Die geplante Anordnung dieser Wege schafft eine optimale Anbindung an die Grünfläche westlich der Katharinenstraße, an den freien Landschaftsraum nordwestlich des Plangebietes sowie an den alten Dorfkern und das Einkaufszentrum "Neue Mitte Suderwich".



## 7.3 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

### Niederschlagswasser

Gemäß § 51a des Landeswassergesetz (LWG) muss die Möglichkeit zur Versickerung des Regenwassers überprüft werden. Die im Untergrund anstehenden Schluffe erfüllen nicht die Voraussetzungen für eine Versickerung.

Aus diesem Grund werden die Niederschlagswässer, gedrosselt durch ein Regenrückhaltebecken, in den teilweise festgestellten und inzwischen ausgebauten Suderwicher Bach eingeleitet. Aus Gründen der Plangebietstopographie ist das Regenrückhaltebecken im südwestlichen Bereich des Plangebiets angeordnet. Von dort aus wird das anfallende Regenwasser über einen Drosselschacht zu einem offenen Graben entlang der Gelsenwasser-Trasse zur Suderwichstraße / Ehlingstraße geführt. Ein Durchstich der Straße in diesem Bereich wurde mit den Behörden abgestimmt. Danach erfolgt die Einleitung in den zu planenden Graben entlang der Katharinenstraße.

Die vorgenannten Grundlagen und Lösungsansätze wurden mit der Stadt Recklinghausen vorbesprochen und mit dem aktuellen GEP abgestimmt. Die Ergebnisse dieser Gespräche und Voruntersuchungen führten zu dem hier aufgeführten Entwässerungskonzept.

### Schmutzwasserableitung

#### ➤ Bestand/Vorgaben

In der Kreuzung Suderwichstrasse / Ehlingstraße liegt der Endschacht vom öffentlichen Kanal der in die Katharinenstraße führt. Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Baugebiet erfolgt an diesen Endschacht.

#### ➤ SW-Kanalisation

Die neue SW-Kanalisation wird in den öffentlichen Erschließungsstraßen verlegt. Bei der Trassenführung sind die Trassenbreiten für die Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.

Die Zusammenfassung der einzelnen SW-Kanalhaltungen erfolgt im Bereich des öffentlichen Rad- und Fußweges parallel zum Regenrückhaltebecken und von da ausgehend unterhalb des offenen Grabens. Dieser Verlauf und die Lage ergeben sich aus der topographischen Höhenlage des Plangebietes, der Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal und der unmittelbar angrenzenden Leitungstrasse der Gelsenwasser AG.

#### ➤ Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen (für Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation, etc.) werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt. Die genaue Trassenführung wird, im Zuge der Ausführungsplanung und vor Festlegung der genauen Trassenaufteilung mit allen Versorgungsträgern und den zuständigen Fachbereichen der Stadtverwaltung abgestimmt und gemeinsam festgelegt.



## 8 Umweltbericht

Analog dem § 2a BauGB beschreibt nachfolgender Umweltbericht die Umweltauswirkungen der Planung.

### 8.1 Prüfung der UVP-Pflicht / Umweltverträglichkeit

Bei der Planung ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 27.07.2001 zu beachten. Gemäß § 3 UVPG gilt dieses Gesetz für die dort in der Anlage 1 aufgeführten Vorhaben. Nach Nr. 18.7 der Anlage 1 ist für Städtebauprojekte, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird und die eine überbaubare Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> (Nr. 18.7.2) aufweisen, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchzuführen.

Im vorliegenden Fall wird der Schwellenwert für die überbaubare Grundfläche mit rd. 9.150 m<sup>2</sup> nicht erreicht. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG ist daher nicht durchzuführen. Da keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde gem. § 3a UVPG festgestellt, dass nach den §§ 3b bis 3f UVPG für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP nicht besteht.

### 8.2 Beschreibung des Vorhabens

Das rd. 3,7 ha große Plangebiet in Recklinghausen Suderwich in westlicher Ortsrandlage umfasst eine Zeilenbebauung (Wohnen) an der Brelohstraße mit dahinter gelagerten Garagenhöfen, Gemeinschaftsgrün und Mietergärten sowie eine ältere Doppelhausbebauung (Wohnen) an der Suderwichstraße mit großen, lang gestreckten Privatgärten. Nach Westen schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) an das Gartenland an, die sich außerhalb des Plangebietes als offene Landschaft fortsetzen.

Die randliche Wohnbebauung (rd. 1,1 ha) soll weitestgehend eine Bestandssicherung erfahren, während der innere Bereich (rd. 2,6 ha) für ein allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 / GFZ 0,8) erschlossen werden soll. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vor, die über eine Ringstraße von der Brelohstraße aus erschlossen werden. Das Zentrum des Plangebiets nimmt eine Spielplatzfläche ein.

Da die Bodenverhältnisse eine Versickerung der Niederschläge nicht zulassen, wird das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken dem nächsten Vorfluter (hier Suderwicher Bach) zugeleitet.



Die folgende Tabelle benennt die wichtigsten Inhalte des Rechtsplans / städtebaulichen Entwurfs.

**Tab. 1: Merkmale des Bauvorhabens**

<b>A Städtebauliche Kennwerte</b>	
Art der baulichen Nutzung	Allgemeine Wohngebiete (WA)
Maß der baulichen Nutzung	
• Grundflächenzahl	0,4
• Geschossflächenzahl	0,8
• Bauweise, Geschossigkeit	Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser; zweigeschossig
Verkehrsflächen	Verkehrsberuhigter Bereich
<b>B Regenwasserbehandlung</b>	
Öffentliche und private Flächen	Trennkanalisation und gedrosselte Einleitung in den Suderwicher Bach
<b>C Flächenverteilung</b>	
Gesamtfläche Veränderungsbereich	ca. 2,6 ha
• Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 0,9 ha
• Erschließungsflächen	ca. 0,4 ha
• Öffentliche Grünflächen	ca. 0,1 ha
• Gärten / Außenanlagen	ca. 1,1 ha
• Regenrückhaltebecken (RRB)	ca. 0,1 ha
<b>D Besonderheiten</b>	
./.	

Einzelheiten sind den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### 8.3 Beschreibung der Vorgaben

#### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans (Vorentwurf) „Haardvorland“ des Kreises Recklinghausen. Dieser definiert für das Plangebiet als Entwicklungsziel die Erhaltung der gegenwärtigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung der Bauleitplanung. Für den westlich angrenzenden Freiraum (Landschaftsschutzgebiet) steht das Entwicklungsziel der Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen.

#### Schutzwürdige Biotope

Es sind keine schutzwürdigen oder geschützten Biotope im Plangebiet betroffen.



## **Landschaftsschutz**

Das Plangebiet erfasst an der westlichen Grenze das Landschaftsschutzgebiet Nr. 63 "Vestischer Höhenrücken, Teil Ost" der Landschaftsschutzverordnung der Bezirksregierung Münster für den Kreis Recklinghausen. Ziel der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes ist es, die bestehenden positiven Funktionen für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Erholung zu sichern.

## **Baumschutz**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen gemäß welcher Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt sind. Nicht unter diese Satzung fallen Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien. Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für Bäume, die auf Grund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, auch wenn die Voraussetzungen (Art, Stammumfang) nicht erfüllt sind. Im Plangebiet sind 37 Bäume durch die Baumschutzsatzung geschützt.

## **8.4 Bestandsanalyse**

### **8.4.1 Naturräumliches und biotisches Standortpotenzial**

#### **Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet liegt gemäß der 'Naturräumlichen Gliederung Deutschlands 1 : 200.000, Blatt 95/96 Kleve/ Wesel' in der Westfälischen Tieflandsbucht (54) im Emscherland (543) am südwestlichen Ausläufer des Recklinghäuser Lössrückens (543.00). NN erreicht. Der Höhenrücken weist geschlossene Lösslehm- und randlich auch Sandlössdecken auf, auf denen sich nährstoffreiche Parabraunerden entwickelt haben. Größere Bereiche werden ackerbaulich genutzt. Einige drubbelartige Hofgruppen der ehemaligen Agrarlandschaft, an Quellbereiche angelehnt, sind mit ihren weiträumigen Hofanlagen und ihren Baumbeständen erhalten geblieben. Kleine Buchenwälder erinnern an die den Standortbedingungen entsprechenden natürlichen Waldgesellschaften. Weite Bereiche des Höhenrückens sind bereits als Siedlungsstandort (hier der Stadt Recklinghausen) in Anspruch genommen und von Verkehrsstrassen zerschnitten worden.

#### **Potenzielle natürliche Vegetation**

Gemäß der 'Potenziellen natürlichen Vegetation in der Westfälischen Bucht 1 : 200.000' ist die HPNV im Plangebiet ein Flattergras-Buchenwald (*Milium-Fagetum*). Typische Standorte für den Flattergras- Buchenwald sind Lössböden, Geschiebelehme und ähnliche Bodenarten ohne oder mit schwachem Stauwassereinfluss. Meist liegen Übergangstypen von mäßig basenhaltigem Pseudogley zur Parabraunerde (Braunerde) vor.

### **8.4.2 Beschreibung der Schutzgüter und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

#### **Boden**



Nach der Bodenkarte steht im Bereich des Plangebietes wie in weiten Teilen des östlichen Stadtgebietes eine Pseudogley-Parabraunerde (stw. Pseudogley-Braunerde) aus Löss meist über Geschiebelehm darunter Kalkmergelstein oder Mergelsandstein der Oberkreide an.

Ergänzende Angaben können dem "Hydrogeologischen Gutachten" entnommen werden, das das Geotechnische Büro Müller, Krefeld im November 2000 im Auftrag der VMW GmbH für das Plangebiet erstellt hat.

Die durch Bohrungen ermittelte Schichtenfolge stellt sich wie folgt dar:

- Mutterboden ( $\varnothing$  0,00 - 0,30 m)
- Lösslehm, örtlich übergehend in Sand mit Schlufflagen ( $\varnothing$  0,30 - 0,80/1,40 m)
- Sandiger Verwitterungslehm, weich bis steif ( $\varnothing$  0,90 - 1,50/2,50 m)
- Sandiger Verwitterungslehm, steif bis halbfest ( $>$  1,50/2,50 m)
- Verwitterter Mergel mit Kalksandsteinbänken ( $>$  2,80/3,30 m)

## **Wasser**

### ➤ **Grundwasser**

Mäßig ergiebige bis nicht nennenswerten Grundwasservorkommen im Bergbauegebiet, d. h. Veränderungen der Grundwasserverhältnisse sind möglich. Die Dargebotsfunktion ist insgesamt mäßig. Geringe Filterwirkung der anstehenden Gesteine. Eine Überdeckung durch bindiges Material erhöht die Filterwirkung.

Ergänzende Angaben können dem "Hydrogeologischen Gutachten" entnommen werden, das das Geotechnische Büro Müller, Krefeld im November 2000 im Auftrag der VMW GmbH für das Plangebiet erstellt hat.

- Nordsüd-Richtung Gefälle (rd. 4 %); die Fläche fällt von der Brelohstraße im Nordwesten um rd. 9 m über eine Länge von rd. 225 m bis zur Suderwichstraße im Südwesten ab.
- Grundwasserspiegel zw. 4,0 bis 6,0 m unter GOK
- Durch bindige Deckschichten Rückstau von Schichtenwasser zwischen ca. 1,00 - 2,50 m unter Gelände
- Von einer Untergrundversickerung des Dachflächenwassers rät der Gutachter ab

### ➤ **Oberflächengewässer**

Im Plangebiet und den angrenzenden Randbereichen befinden sich keine Oberflächengewässer. An der westlichen Grenze außerhalb des Plangebietes ist die Neuanlage eines Fließgewässers angedacht (s. Ökologischer Fachbeitrag zum Entwurf des Flächennutzungsplanes), dessen Einzugsgebiet sich nördlich der Suderwichstraße erstrecken soll und das seine Fortsetzung im Suderwicher Bach südlich der Suderwichstraße finden soll.



### **Klima / Luft**

Das Plangebiet wird dem Freilandklima zugeordnet, das sich über den westlich angrenzenden Freiraum erstreckt und über die Gartenbereiche wie ein Keil in die umgebende Bebauung des Plangebietes eindringt. Der anschließende Freiraum ist windoffen, weist eine normaler Strahlungsintensität auf und hat eine Bedeutung als Frischluftgebiet für die Stadt. Nach Osten mit zunehmendem Einfluss der Wohnbebauung schließt sich ein Villenklima an.

Die Planungshinweise sehen für Freilandklimabereiche vor, in den klimatisch entlasteten Gebieten die vorhandene Bebauung nicht weiter auszudehnen. Wald und Gehölzstrukturen sind auszudehnen. Schadstoffemittenten sollen nicht angesiedelt werden.

In den Villenklimabereichen mit lockerer Bebauung soll das günstige Bioklima erhalten werden, d. h. die vorhandenen Baustrukturen sollen bewahrt werden und es soll keine weitere Versiegelung erfolgen. Die Bauhöhen sind möglichst niedrig zu halten und es sind möglichst emissionsarme Brennstoffe einzusetzen. Die vorhandene Bebauung soll als Bebauungsgrenze angestrebt werden.

### **Lebensräume der Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Recklinghausen-Suderwich und bildet einen Freiraumkeil aus Privat- und Mietergärten sowie einer Ackerfläche in der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung. Nach Westen schließt sich eine offene Feldflur an.

An der Suderwichstraße im Süden befindet sich eine ältere zweigeschossige Doppelhausbebauung mit großen, alten, zum Teil parkähnlichen Gärten mit hoher Strukturvielfalt (Altbäume) sowie alte strukturreiche Gartenbrachen. An der Brelohstraße im Norden befindet sich eine Zeilenbebauung mit Garagenhöfen, Gemeinschaftsgrün und Mietergärten, die als Zier- und Nutzgärten gepflegt werden.

Durch die sehr unterschiedliche Strukturierung der Gartenbereiche sowie der brachgefallenen Flächen und der ausgedehnten Brombeergebüsche wird einer Vielzahl von Vögeln, Tieren und Insekten Lebensraum geboten (Igel, Wiesel, Feldmaus, Spitzmaus, Kaninchen, Fuchs, Grünspecht, Waldohreule, Fasan, Wildbienen, Schmetterlinge und viele mehr). Die brachgefallenen Gärten und das ausgedehnte Brombeergebüsch dienen als Rückzugshabitat aus den intensiver genutzten Gärten und den Intensivackerflächen. Die älteren Bäume tragen wesentlich zur Strukturierung bei und erfüllen wichtige Funktionen z. B. als Sing- und Ansitzwarte für Vögel, als Lebensraum für Insekten und für die Verbesserung der Luftqualität.

### **Landschaftsbild / Erholung**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Recklinghausen-Suderwich und bildet einen Freiraumkeil aus Privat- und Mietergärten sowie einer Ackerfläche in der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung. Nach Westen schließt sich eine offene Feldflur an, die zum Freiraumbereich "Lohfeld" gehört, der



seinerseits ein Bestandteil des "Vestischen Höhenrückens" ist. Dieser ist durch ein harmonisches, relativ natürliches und sehr weitläufiges Landschaftsbild mit guten Fernsichten gekennzeichnet, das sich im Wechsel mit meist kleinparzellierten Ackerflächen und ausgeprägter morphologischer Struktur zeigt.

Der Ortsrand ist im Bereich des Plangebietes nicht eindeutig definiert. Innerhalb des Siedlungsbereiches wird der Freiraumbereich im Plangebiet sowohl von der Suderwichstraße als auch von der Brelohstraße kaum wahrgenommen. Für die Bewohner im Plangebiet ist er jedoch von großer Bedeutung. Aus den Wohngebäuden ergibt sich ein "Blick in's Grüne".

Der Freiraum im Plangebiet wird entsprechend seiner Zweckbestimmung als Gemeinschaftsgrün und Mietergärten sowie Privatgärten fast ausschließlich von den Anwohnern genutzt. Er ist damit Bestandteil des Wohnumfeldes und steht nicht der allgemeinen Erholungsnutzung zur Verfügung. Im Plangebiet befindet sich kein Spielplatz.

## 8.5 Eingriffsregelung und Grünordnung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung erfolgte innerhalb des Ökologischen Fachbeitrags des Büros Prof. Pridik + Freese, Marl aus Juli 2003. Mit diesem Gutachten wird u.a. der Forderung des § 1 Abs. 5 Nr. 3, 4 und 7 BauGB zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie des § 1a Abs. 2 Punkt 2 i.V.m. § 8 BnatSchG (Eingriffsregelung) Rechnung getragen.

Für die beabsichtigte Erschließung und Bebauung des Vorhabengebietes werden überwiegend Gartenflächen, z. T. strukturreich und / oder alt sowie z. T. brachgefallen, und Ackerfläche versiegelt bzw. in Anspruch genommen. Dieses bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NW (LG NW).

Sind Eingriffe im Sinne nach § 4 LG NW in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Hierbei sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

### Vermeidung

Grundsätzlich gilt bei Eingriffen in Natur und Landschaft an erster Stelle das Vermeidungsgebot, d. h. der Verursacher hat vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Ein genereller Verzicht (Vermeidung) auf das beabsichtigte Vorhaben scheidet hier aus, da

- an diesem Standort der Wohneigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) entsprochen werden kann,
- die vorgesehene Bebauung den Ortsrand des Ortsteils Recklinghausen-Suderwich i. S. eines Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB) sinnvoll arrondiert und somit zur Schonung der gerade im dicht bebauten Siedlungsraum wichtigen



- Außenbereiche (Freiräume) beiträgt (§ 1a Abs. 1 BauGB),
- die für das Wohnen notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen in ausreichender Zahl, Qualität und räumlicher Nähe liegen,
  - das Plangebiet nachweislich als ökologisch nicht sehr hochwertig eingestuft werden muss und die zu erwartenden Beeinträchtigungen der vorhandenen Schutzgüter kompensiert werden können.

Aus den zuvor genannten Gründen ist eine Beeinträchtigung der Funktion des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht zu vermeiden. Dementsprechend sind die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen aus dem ökologischen Fachbeitrag zu beachten.

### Eingriffsbilanz

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Der Fachbeitrag hat den Eingriff in einem „Vorher-Nachher-Vergleich“ flächenmäßig bilanziert und so den Umfang der Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

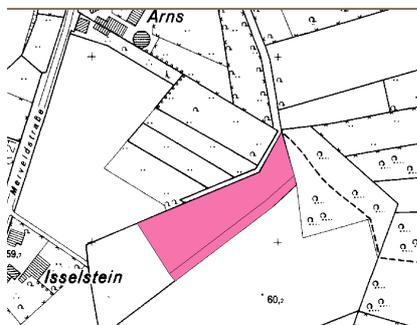
**Tab. 2: Kompensationsbedarf**

<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>26.100</b>
<b>Biotopwert „vorher“ (Bestand)</b>	<b>55.965</b>
<b>Biotopwert „nachher“ (Planung)</b>	<b>18.320</b>
<b>Zusätzlicher Kompensationsbedarf / Defizit</b>	<b>37.645</b>

Der Vorher-Nachher-Vergleich ergibt für den Veränderungsbereich (rd. 26.100 m<sup>2</sup>) im Plangebiet unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 37.645 Wertpunkten (WP).

### Ausgleichsmaßnahme

Zur Deckung des Kompensationsbedarfs werden außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück Nr. 75 (Flur 458) östlich der Merveldtstraße in Recklinghausen-Röllinghausen, das derzeit als Intensivacker genutzt wird, Wald und Waldmäntel angepflanzt und entwickelt. Nach Norden grenzen Pferdekoppeln und Gehölzflächen an. Im Osten erstreckt sich ein älterer Birken-Eichenwald als Ausläufer des Waldgebietes „Brandheide“.



Auf der insgesamt 9.500 m<sup>2</sup> großen Fläche werden 7.800 m<sup>2</sup> Wald mit 1 Pfl./m<sup>2</sup> aus standortheimischen Gehölzen angelegt und erhalten. Zur ökologischen Aufwertung der Waldfläche wird entlang der Südseite der Fläche auf 1.700 m<sup>2</sup> ein 10 m breiter Waldmantel aus standortheimischen Gehölzen entwickelt.



### Baumschutz

Im Plangebiet sind 37 Einzelbäume durch die Baumschutzsatzung geschützt, davon sind 25 Bäume von den baurechtlichen Festsetzungen betroffen, d. h. dass diese beseitigt werden müssen, wenn die bauplanungsrechtlich vorbereitete Nutzung realisiert werden soll. Für die Beseitigung der 25 geschützten Bäumen werden gemäß der Baumschutzsatzung 43 Ersatzbäume im Plangebiet gepflanzt.

Der Antrag auf Erlaubnis zur Beseitigung bzw. Beeinträchtigung von geschützten Bäumen ist weiterhin einem Bauantrag beizufügen, jedoch mit Verweis auf die Regelungen, die im Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt worden sind.

**Tab. 3: Eingriff-Ausgleich-Bilanz insgesamt**

„VORHER“	„NACHHER“	BILANZ
Eingriffsregelung • 55.965 Biotopwertpunkte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 18.320 Biotopwertpunkte (Vermeidung und Minimierung <u>innerhalb</u> des Plangebiets)</li> <li>• 38.000 Biotopwertpunkte (7.800 m<sup>2</sup> Waldanpflanzung, 1.700 m<sup>2</sup> Waldmantelanpflanzung <u>außerhalb</u> des Plangebiets)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vollständige Kompensation (Überschuss: 355 Biotopwertpunkte)</li> </ul>
Baumschutzsatzung • 25 Bäume	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 43 Bäume (Anpflanzung im Plangebiet, Ersatzbäume i. S. d. Baumschutzsatzung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vollständiger Ersatz</li> </ul>

Die Bilanz zeigt, dass unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie mit Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets die zu erwartenden Beeinträchtigungen vollständig kompensiert werden. Weitere Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Kompensation sind nicht erforderlich.



## **Grünordnung**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind in der baurechtlichen Abwägung u. a. insbesondere die Belange von Freizeit und Erholung, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Diese werden u. a. in der Grünordnung zum Ausdruck gebracht. Dabei beschränken sich die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht nur auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; sie werden vielmehr in der Grünordnung unabhängig von der Fragestellung der Eingriffsrelevanz zum Ausdruck gebracht und sind durch die Eingriffsregelung zu konkretisieren, wenn diese anzuwenden ist.

Die grünordnerischen Regelungen des Ökologischen Fachbeitrages zum VEP 13 sollen als textliche Festsetzungen in den Durchführungsvertrag übernommen werden.

## **Grünordnerische Maßnahmen**

### **➤ Einfriedigungen**

Im Plangebiet grenzen Vor- und Hausgärten der Grundstücke unmittelbar an die geplanten und vorhandenen Verkehrsflächen an und werden wesentlich das Straßenraumbild bestimmen. Da eine ansprechende und unverwechselbare Gestaltung des Ortsbildes begünstigt, die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnort gefördert und die Attraktivität für externe Besucher erhöht werden soll, sind Regelungen für die Einfriedigungen der Grundstücke erforderlich.

Die Vorgärten sollen grundsätzlich nicht eingefriedet werden. An den Gartenseiten der Grundstücke, die an Verkehrsflächen angrenzen, sollen Einfriedigungen mit (Schnitt-) Hecken, bevorzugt aus Laubgehölzen, erfolgen. Wenn zusätzliche Einfriedigungen mit toten Baustoffen (Holz, Metall, Kunststoff etc.) gewünscht werden, sollen diese in die Hecken integriert oder auf der Grundstücksseite der Hecken, d. h. nicht zur Verkehrsflächenseite, aufgestellt werden. Die Einfriedigungen der Grundstücke sollen als Hecken eine Höhe von 1,80 m und aus toten Baustoffen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, damit zwar ein Sichtschutz und eine Abgrenzung erreicht wird, aber ein offener Siedlungscharakter erhalten bleibt. Aus dem gleichen Grund sollen geschlossene Sichtschutzwände nur in unmittelbarer Anbindung an die Gebäude errichtet werden; sie sollen eine Länge von 3 m sowie eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

### **➤ Befestigungen**

Es sollen sämtliche Befestigungen der Grundstücksflächen sowie der Stellplätze in den Verkehrsflächen, mit Ausnahme von Terrassenflächen mit Regenwasserablauf zu den unbefestigten Flächen, in der gesamten Fläche in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.



### ➤ **Anpflanzen von Bäumen**

Das Anpflanzen von Bäumen dient vielfältigen städtebaulichen, stadtgestalterischen und stadtoökologischen Zielsetzungen. Im Plangebiet steht dabei die Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung des Siedlungsbereiches und damit die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Vordergrund. Die anzupflanzenden Bäume sollen daher im Wesentlichen diesen Funktionen dienen.

Zur Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung des neuen Wohngebietes sollen in den Planstraßen insgesamt mindestens 17 Bäume gepflanzt werden. Der Pflanzabstand soll 30 m nicht unterschreiten. Es wird die Pflanzung von Pflaumendorn (*Crataegus prunifolia*) empfohlen. Der Pflaumendorn ist ein stadtklimaverträglicher Baum, der sich durch eine auffällige Blüte im Mai und durch einen langhaftenden, reichen, roten Fruchtbehang ab September auszeichnet. Als kleinerer Baum mit kompakter Krone ist er hervorragend für die Begrünung von Erschließungsstraßen in Wohngebieten geeignet und verleiht diesen einen eigenen Charakter.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist mit mindestens 7 Bäumen zu bepflanzen. Es wird die Pflanzung von Amberbäumen (*Liquidambar styraciflua*) empfohlen. Der Amberbaum ist ein stadtklimaverträglicher Baum, der sich insbesondere durch seine langandauernde, intensive, bunte Herbstfärbung auszeichnet. Als ungiftiger mittelgroßer Baum ist er hervorragend für die Begrünung von Spielflächen und sonstigen kleineren Grünflächen neuer Wohngebiete geeignet.

Die Grünfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes (Mietergärten) ist mit mindestens 14 einheimischen Bäumen zu bepflanzen. Die neuen Bäume sollen zur Gliederung und Belebung der Grünflächen beitragen.

Die Fläche für die Abwasserwirtschaft ist mit mindestens 5 Bäumen zu begrünen. Es wird die Pflanzung von Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) empfohlen. Erlen entsprechen dem Standort (Wasser) und tragen zur Eingliederung des technischen Wasserbauwerks (Regenrückhaltebecken / Ablaufgraben) bei.

### ➤ **Anpflanzen von Sträuchern**

Es ist zu berücksichtigen, dass auf einem Spielplatz die Gehölze einen Spiel- und Naturerlebniswert aufweisen sollen, aber nicht giftig sein dürfen.

In den rückwärtigen Gartenbereichen im Baugebiet erfolgt einer 1,5 m breiten und 2 m hohen Abpflanzung aus standortheimischen Sträuchern zur Abschirmung gegenüber der Bestandsbebauung.

Als Ortsrandsbegrünung im Grenzbereich zum freien Landschaftsraum - zur besseren Eingliederung des Neubaugebietes in das Landschaftsbild - sind im ökologischen Fachbeitrag unter Punkt 6.2. Textliche Festsetzungen der Grünordnung hier der Punkt 4 "Anpflanzen von Bäumen als Gestaltungselement" Obsthochstämme in einem Abstand von 20 m entlang der westlichen Grenze des Plangebietes vorgesehen. Stattdessen kann



aber auch, um die Frage der Gestaltung des Ortsrandes nicht offen zu lassen, an dieser Grundstücksgrenze eine Hecke aus schwachwachsenden Zier- oder Obststräuchern mit pro Grundstück einem Apfelbaum auf schwachwachsender Unterlage angepflanzt werden. Damit werden Pflanzabstände gemäß Nachbarrecht NW von der westlichen Siedlungsgrenze von maximal 1- 2 Metern vorgegeben.

➤ **„Verkehrsgrün“**

Im Plangebiet steht die Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraumes und damit die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, der zugleich Wohnumfeld ist, im Vordergrund. Es sollen sämtliche Flächen der Verkehrsflächen, die keiner Versiegelung oder anderen Befestigung bedürfen, dauerhaft mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen begrünt werden.

➤ **Dachbegrünung**

Auf Flächen, die für drei und mehr Garagen vorgesehen sind, sollen alle Garagen- und Carportdächer in der gesamten Fläche mit einer Dachbegrünung versehen werden, die eine Mindestaufbaudicke der Speicherschicht von 15 cm und ein Gefälle von bis zu 5 % aufweisen, so dass mindestens ein Abflussbeiwert 0,3 für die Mindestabflussverzögerung des Niederschlagswassers erreicht wird.

➤ **Begrünung der Fläche für die Abwasserwirtschaft**

Die zentrale Regenwasserrückhaltung soll primär den Wasserabfluss regulieren und durch Ausnutzung der Selbstreinigungsvorgänge, die durch eine Röhrichtinitialpflanzung unterstützt wird, eine Vorklärung bewirken. Zur Einbindung in das Wohnumfeld soll die Rückhaltungsanlage als offenes, eingeschnittenes, naturnah gestaltetes Erdbecken bzw. Erdgraben gestaltet werden.

**Festsetzungen**

Auf Grundlage des § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a u. 25b wird das Anpflanzen von Hecken, Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Diese Festsetzungen ergeben sich aus dem im Grünordnungsplan / textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmenkatalog.

Näheres zu den eingriffsbezogenen und grünordnerischen Maßnahmen sind dem Stadtökologischen Fachbeitrag vom Büro Prof. PRIDIK + FREESE (Juli 2003) zu entnehmen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Grünordnungsmaßnahmen sind durch den Bebauungsplan an das Vorhaben gebunden und werden darüber hinaus mittels eines Durchführungsvertrages mit dem Vorhabensträger als Eingriffsverursacher abgesichert. Ihre Umsetzung wird somit gewährleistet und die Belange von Natur und Landschaft sowie der Grünordnung berücksichtigt.



## 8.6 Beschreibung der zu erwartenden, erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

### 8.6.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

<b>Schutzgut Boden</b>	
Gesamtbeurteilung	mittlere - hohe Schutzwürdigkeit
Auswirkungen	Im Zuge der Bautätigkeit erfolgen durch Erdarbeiten Zerstörungen des Bodengefüges, Schichtenirritationen, Verdichtung, Unterbrechung des Austausches zwischen Pedosphäre und Atmosphäre. Mögliche Verunreinigungen durch den unsachgemäßen Betrieb auf der Baustelle.
Nachteilige Umweltauswirkungen	Durch Erdarbeiten Zerstörung des Bodengefüges, Schichtenirritationen, Verdichtung, Unterbrechung des Austausches zwischen Pedosphäre und Atmosphäre

<b>Schutzgut Wasser</b>	
Gesamtbeurteilung	Grundwasser: mittlere Schutzwürdigkeit; Gewässer: nicht relevant
Auswirkungen	Entzug des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Wasserkreislauf des Naturraumes durch Einleitung in den Suderwicher Bach. Mögliche Verunreinigungen durch den unsachgemäßen Betrieb auf der Baustelle.
Nachteilige Umweltauswirkungen	Neuversiegelung, Ableitung der Niederschläge in den nächsten Vorfluter, Verringerung der Grundwasserneubildung

<b>Schutzgut Klima / Luft</b>	
Gesamtbeurteilung	hohe Schutzwürdigkeit
Auswirkungen	Verstärkung des Stadtklimaeinflusses durch Erwärmung, Reduzierung der Luftfeuchte und Störung der bodennahen Luftströmung sowie verstärkte Emissionen.
Nachteilige Umweltauswirkungen	Verstärkung des Stadtklimaeinflusses durch Erwärmung, Reduzierung der Luftfeuchte und Störung der bodennahen Luftströmung sowie verstärkte Emissionen

<b>Schutzgut Lebensräume der Tiere und Pflanzen</b>	
Gesamtbeurteilung	geringe (Rasen, Acker), mittlere (Mietergärten),



	hohe (Privatgärten, Gartenbrache) Schutzwürdigkeit
Auswirkungen	Verlust von Lebewesen und Lebensräumen im Bereich der Gärten und Gartenbrachen
Nachteilige Umweltauswirkungen	Beeinträchtigung der Lebensräume und Dezimierung von Lebewesen (Vegetation, Vögel, Kleinsäuger) durch den Verlust von Brachen- u. Gartenlebensräumen sowie Altbäumen. Beschädigung von Pflanzen und Störung von Tieren durch zusätzliche Lärm- und Schadstoffbelastung während der Bauphase.

### Schutzgut Landschaftsbild / Erholung (Wohnumfeld)

Gesamtbeurteilung	hohe Schutzwürdigkeit.
Auswirkungen	Beeinträchtigung insbes. des Landschafts- und Ortsbildes durch den Verlust von gliedernden und belebenden Grünstrukturen, den Verlust von Blickbeziehungen, die Verminderung der Geländeoffenheit und der mäßigen Beeinträchtigung des Wohnumfeldes. Verstärkte städtebauliche Prägung der Fläche.
Nachteilige Umweltauswirkungen	Verstärkte städtebauliche Prägung der Fläche, Verlust von gliedernden und belebenden Grünstrukturen, Verlust von Blickbeziehungen, Verminderung der Geländeoffenheit und Verlust von privaten Freiräumen im Wohnungsumfeld

**In der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter wird dem Plangebiet eine insgesamt mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.**

Die **abiotischen** Schutzgüter (Boden / Wasser / Luft) weisen insgesamt eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit auf. Die **biotischen** Schutzgüter (Tiere / Pflanzen) weisen dagegen eine differenziertere Schutzwürdigkeit auf, wobei der Kernbereich des Plangebietes insgesamt eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit aufweist. Die **ästhetischen / anthropogenen** Schutzgüter sind durch eine hohe Schutzwürdigkeit gekennzeichnet.

**Abschließend kann festgestellt werden, dass die Schutzwürdigkeit des Plangebietes vornehmlich aus der Bedeutung der bestehenden Gärten und Gartenbrachen für die Tier- und Pflanzenwelt sowie der Bedeutung der Gärten für die Anwohner im Hinblick auf die wohnungsnaher Erholung resultieren. Bei Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen sowie nach der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.**



### **8.6.2 Bodenbelastungen und Kampfmittelbeseitigung**

Für das B-Plan-Gebiet gibt es aufgrund der bekannten Vornutzungen wie Landwirtschaft, Gärten und Wohnbebauung keine Hinweise auf potentielle, erhebliche Bodenbelastungen. Demzufolge sind weder die Gesamtfläche noch ein Teilbereich als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Die Südspitze des B-Plan-Gebietes liegt - durch die Suderwichstrasse getrennt - gegenüber der Nordostspitze des ehemaligen Zechen- und Kokereistandes König-Ludwig 3 / 4. Der frühere Industriestandort ist in den 1980er und 1990er Jahren nach Rückbau und folgender Baureifmachung mit Bodenaufbereitung in ein Gewerbegebiet mit mittelständischen Betrieben umgewandelt worden. Negative Auswirkungen der sanierten Altlast König Ludwig 4/5 auf den Boden und die Bodenluft des nördlich benachbarten B-Plan-Gebietes Brelohstraße sind nicht zu erwarten.

Die Grundwasserfließrichtung ist entsprechend dem Geländeverlauf Nord-Süd gerichtet, d.h. das B-Plan-Gebiet liegt im seitlichen Grundwasseranstrom zu dem ehemaligen Zechen- und Kokereistandort. Eine von diesem ausgehende Beeinträchtigung des Grundwassers ist demzufolge nicht zu befürchten. Vorsorglich wird wegen der unmittelbaren Nachbarschaft des B-Plan-Gebietes zu der westlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche und dem benachbarten ehemaligen Zechen- und Kokereistandort König-Ludwig 3 / 4 empfohlen, eine eventuelle Grundwasserentnahme mittels Brunnen zu Brauchwasserzwecken nur vorbehaltlich einer Abstimmung mit dem Kreisgesundheitsamt sowie gegebenenfalls einer einzelfallbezogenen, chemischen Analytik vorzunehmen.

Die vorhandenen Luftbilder lassen keine Kampfmittleinwirkungen erkennen. Kampfmittelfunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

### **8.6.3 Luftbelastung**

Seit dem 29.06.1993 gibt es die neue "Verordnung zur Festsetzung von Untersuchungsgebieten" bzw. lufthygienischen Belastungsgebieten im Sinne des § 44 Abs. 1 und Abs. 2 Bundesimmissionsschutzgesetz. Aus der gesetzlichen Verpflichtung heraus werden in diesen Belastungsgebieten sowohl Art und Umfang der Luftbelastung sowie deren Entstehung und Ausbreitung fortlaufend festgestellt.

Die Auswertung der Luftbelastungssituation erfolgt in sog. Luftreinhalteplänen. Der am 29.06.1993 in geänderter Form in Kraft getretenen "Untersuchungsgebietsverordnung" ist zu entnehmen, dass Recklinghausen - bisher zugehörig dem Untersuchungsgebiet Ruhrgebiet Mitte - kein Belastungsgebiet gem. Bundesimmissionsschutzgesetz mehr ist. Infolge dessen besteht für Recklinghausen keine gesetzliche Verpflichtung mehr, die o.g. Messung kontinuierlich durchzuführen. Statt dessen ist Recklinghausen einem als "Sektor 6" bezeichneten Gebiet zugeordnet worden.

Großräumig erfasst dieser Sektor die Fläche der Bezirksregierung Münster. In diesem "Sektor 6" werden freiwillige und stichprobenhafte Immissionsmessungen durchgeführt,



die in einem Luftgüteüberwachungsbericht veröffentlicht werden. Dieser Luftgüteüberwachungsbericht ist wiederum Bestandteil des Luftreinhalteplanes.

### 8.6.4 Lärmbelastung

Zur Situation des Lärms innerhalb des VEP liegt ein Schallschutzgutachten des Büros afi, Haltern v. 17.07.2003 vor, dessen Ergebnisse sich folgendermaßen zusammenfassen lassen:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in den Außenwohnbereichen der drei südlichsten Plangebäude um bis zu 2 dB überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht als unbedingt einzuhaltende Grenzwerte gedacht. Sie dienen als Kriterium bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange bei der städtebaulichen Planung. In der vorliegenden Situation ist eine Vorbelastung durch die Suderwichstraße gegeben. Die Beurteilungspegel liegen in einem schon kurz nach Einführung der DIN diskutierten Toleranzbereich von 3 dB für bebaute oder vorbelastete Gebiete (Hinzen, A., Castro, D. Planerische Auswirkungen der DIN 18005; Zeitschrift für Lärmbekämpfung Jahrg. 31 1984).

Weiterhin beruht die Prognose der Beurteilungspegel auf Verkehrszusammensetzungen auf der Grundlage der RLS 90. In der RLS 90 ist für Gemeindeverbindungsstraßen tagsüber ein Lkw-Anteil von 20 % vorgesehen. Dieser Lkw-Anteil wird in Großstädten und Ballungsräumen wie z.B. dem Ruhrgebiet kaum erreicht. Zählungen an Hauptverkehrsstraßen ergeben auch tagsüber meist Lkw-Anteile zwischen 5 und 10 %. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass es sich bei der vorliegenden Prognose um eine pessimistische Prognose handelt. Aufgrund der Höhe der Beurteilungspegel und der daraus folgenden geringen Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von < 3 dB werden keine aktiven Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche gefordert.

An den südlichen Plangebäuden im Plangebiet und an den drei Plangebäuden an der nördlichen Einfahrt in das Baugebiet (Erschließungsstraße A) muss ein ausreichender passiver Schallschutz zum Schutz gegen Verkehrslärm festgesetzt werden. Bei den vorliegenden Beurteilungspegeln am Tage von < 60 dB(A) kann davon ausgegangen werden, dass auch in den Gebäuden bei gekipptem Fenster tagsüber eine ungestörte Kommunikation möglich ist.

Alle Gebäude im Plangebiet mit einem Beurteilungspegel tagsüber von > 52 dB(A) und < 58 dB(A) müssen ein Bauschalldämm-Maß von mindestens 30 dB aufweisen. Für diese Gebäude kann auf eine Festsetzung des Schalldämm-Maßes verzichtet werden. Es ist davon auszugehen, dass bei einem Neubau aufgrund der Wärmeschutzverordnung dieses Schalldämm-Maß eingehalten wird. Die Südfassade des südlichsten geplanten Gebäudes muss ein Bauschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Bei einer massiven Bauweise des Gebäudes und einer Fensterfläche von maximal 60 % kann ebenfalls davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Wärmeschutzverordnung dieses Schalldämm-Maß eingehalten wird. Zum Schutz gegen die nächtlichen Lärmbelastungen sollten für die



in der Karte gekennzeichneten Gebäude schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafzimmer festgesetzt werden, die eine ausreichende Nachtruhe mit einer fensterunabhängigen Lüftungsmöglichkeit im Schlafzimmer gewährleisten.

Für die Bestandsgebäude an der Brelohstraße sind an den in der Karte (siehe textlichen Teil unter Pkt. Nr. 10 der Begründung) gekennzeichneten Fassaden bei Neubau- oder Umbaumaßnahmen mindestens Bauschalldämm-Maße zwischen 35 und 40 dB einzuhalten. Die gekennzeichneten Fassaden der Bestandsgebäude an der Suderwichstraße müssen nach Neubau oder Umbaumaßnahmen ein Bauschalldämm-Maß von 40 bis 45 dB(A) aufweisen.

Für die durch das Lärmgutachten festgestellten betroffenen Fassaden werden im textlichen Teil entsprechende Festsetzungen getroffen (siehe unter Pkt. Nr. 10 der Begründung – textlicher Teil -).

## 8.7 Zusammenfassung Umweltbericht

Der vorliegende Umweltbericht wurde analog zu den Vorgaben des § 2a BauGB als integraler Bestandteil der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt. Auf Grund der Unterschreitung des Schwellenwertes für Städtebauprojekte ist keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c **UVPG** und auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Das rd. 3,7 ha große Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Recklinghausen-Suderwich. Die randliche Wohnbebauung (rd. 1,1 ha) soll weitestgehend eine Bestandssicherung erfahren, während der innere Bereich (rd. 2,6 ha) für ein allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 / GFZ 0,8) erschlossen werden soll. Der Vorhaben- und Erschließungsvertrag - vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vor, die über eine Ringstraße von der Brelohstraße aus erschlossen werden. Das Zentrum des Plangebiets nimmt eine Spielplatzfläche ein.

Da die Bodenverhältnisse eine Versickerung der Niederschläge nicht zulassen, wird das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken dem nächsten Vorfluter (hier Suderwicher Bach) zugeleitet.

Das Plangebiet erfasst an der westlichen Grenze das Landschaftsschutzgebiet Nr. 63 "Vestischer Höhenrücken, Teil Ost" der Landschaftsschutzverordnung für den Kreis Recklinghausen.

Auf Grund der natürlichen Gegebenheiten sowie der Vorbelastung (Ackernutzung, Gärten) ergibt sich eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit für die abiotischen **Schutzgüter** (Boden / Wasser / Luft) und eine differenziertere Schutzwürdigkeit für die biotischen Schutzgüter (Tiere / Pflanzen), die im Kernbereich des Plangebietes insgesamt als mittel bis hoch einzustufen ist. Die ästhetischen / anthropogenen Schutzgüter sind durch eine hohe Schutzwürdigkeit gekennzeichnet.



In der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter wird dem Plangebiet eine insgesamt mittlere bis hohe **Schutzwürdigkeit** zugeordnet.

**Auswirkungen** des Vorhabens ergeben sich hauptsächlich durch die Inanspruchnahme der Acker- und Gartenflächen sowie der Brachflächen und der damit einhergehenden Beseitigung von Rasenflächen, Gartenflächen, Sträuchern und größeren Bäumen, die z.T. wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen darstellen. Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu einer Versiegelung und Überbauung des Bodens, einer Erhöhung der Emissionen sowie Veränderung des Ortsbildes.

Den zu erwartenden Beeinträchtigungen werden die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen gegenübergestellt, die im Plangebiet u.a. zu einer Begrenzung des Versiegelungsgrades, einer Minderung der Auswirkung auf den natürlichen Wasserhaushalt und einer Minderung der Störung des Landschaftsbildes führen.

Im Wege der **Eingriffsregelung** wurde eine Eingriff-Ausgleich-Bilanz erstellt. Der Vorher-Nachher-Vergleich ergibt für den Veränderungsbereich (rd. 26.100 m<sup>2</sup>) im Plangebiet unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 37.645 Wertpunkten. Der ökologische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann.

Zur Deckung des Kompensationsbedarfs werden außerhalb des Plangebietes östlich der Merveldtstraße in Recklinghausen-Röllinghausen 7.800 m<sup>2</sup> Wald mit 1 Pfl./m<sup>2</sup> aus standortheimischen Gehölzen angelegt und erhalten. Zur ökologischen Aufwertung der Waldfläche wird entlang der Südseite der Fläche auf 1.700 m<sup>2</sup> ein 10 m breiter Waldmantel aus standortheimischen Gehölzen entwickelt. durchgeführt. Im Plangebiet selber werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt.

Für die Beseitigung von 25 geschützten Bäumen werden gemäß **Baumschutzsatzung 43** Ersatzbäume im Plangebiet gepflanzt.

Die Realisierung der Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist neben den planungsrechtlichen Festsetzungen mit dem Vorhabenträger als Eingriffsverursacher über einen **Durchführungsvertrag** (§ 12 BauGB) abzusichern. Die Zuordnung gem § 9 Abs. 1a BauGB der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB) ist deshalb nicht erforderlich.

Zur Situation des **Lärms** innerhalb des VEP liegt ein Schallschutzgutachten vor. Aufgrund der Höhe der Beurteilungspegel und der daraus folgenden geringen Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von < 3 dB werden keine aktiven Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche, aber ein ausreichender passiver Schallschutz vor Verkehrslärm gefordert.



## **9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Da der Investor über die genannten Flächen verfügt, werden keine bodenordnenden Maßnahmen nötig.

## **10. Textlicher Teil**

**Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. mit der BauNVO**

### **Zulässige Nutzungen in den WA- Gebieten**

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in einem WA-Gebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig sind.

### **Abweichende Bauweise**

Gem. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit "A" gekennzeichneten WA- Gebieten, Einzel- und Doppelhäuser bis zu Länge von 30 m zulässig sind.

### **Ausnahmen von Baugrenzen**

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen (z. B. Klimafassaden, Glashäuser und Wintergärten), die Baugrenzen um max. 3,0 m bis zur halben Gebäudebreite bzw. -tiefe überschreiten dürfen. Jedoch sind 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Treppenhäusern und Windfängen wird ein Vortreten vor die Baugrenze bis zu 1,0 m zugelassen. Balkone und Erker dürfen die Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten.

### **Ausschluss von Garagen**

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Carports in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 5 m unzulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die von mehr als einer Straßenbegrenzungslinie tangiert werden. Hier sind in max. einer Vorgartenfläche Garagen und Carports zulässig.

### **Mindestgröße von Grundstücken**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird für die mit WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, dass die einzelnen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 220 m<sup>2</sup> haben müssen.

### **Pflanzgebote für Ausgleichsmaßnahmen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass die Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem im ökologischen Fachbeitrag vom Juli 2003 aufgeführten Maßnahmenblatt durchzuführen und zu erhalten sind.

### **Schallschutzmaßnahmen**



Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB werden folgende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt:

#### Fassadenbereich I

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Schlafzimmer, die ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Fassaden besitzen, mit einer zusätzlichen Lüftungseinrichtung (z. B. Lüftungseinrichtung in der Fassade oder Zwangsbelüftung) versehen werden. Die Lüftungseinrichtung in der Fassade muss mindestens ein Schalldämm-Maß in eingebautem geöffneten Zustand von 32 dB aufweisen.

#### Fassadenbereich II

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Fassaden von Aufenthaltsräumen mindestens ein Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109, Ausg. 1989 von 35 dB aufweisen. Schlafzimmer, die ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Fassaden besitzen, müssen mit einer zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtung (z.B. Lüftungseinrichtung in der Fassade oder Zwangsbelüftung) versehen werden.

#### Fassadenbereich III

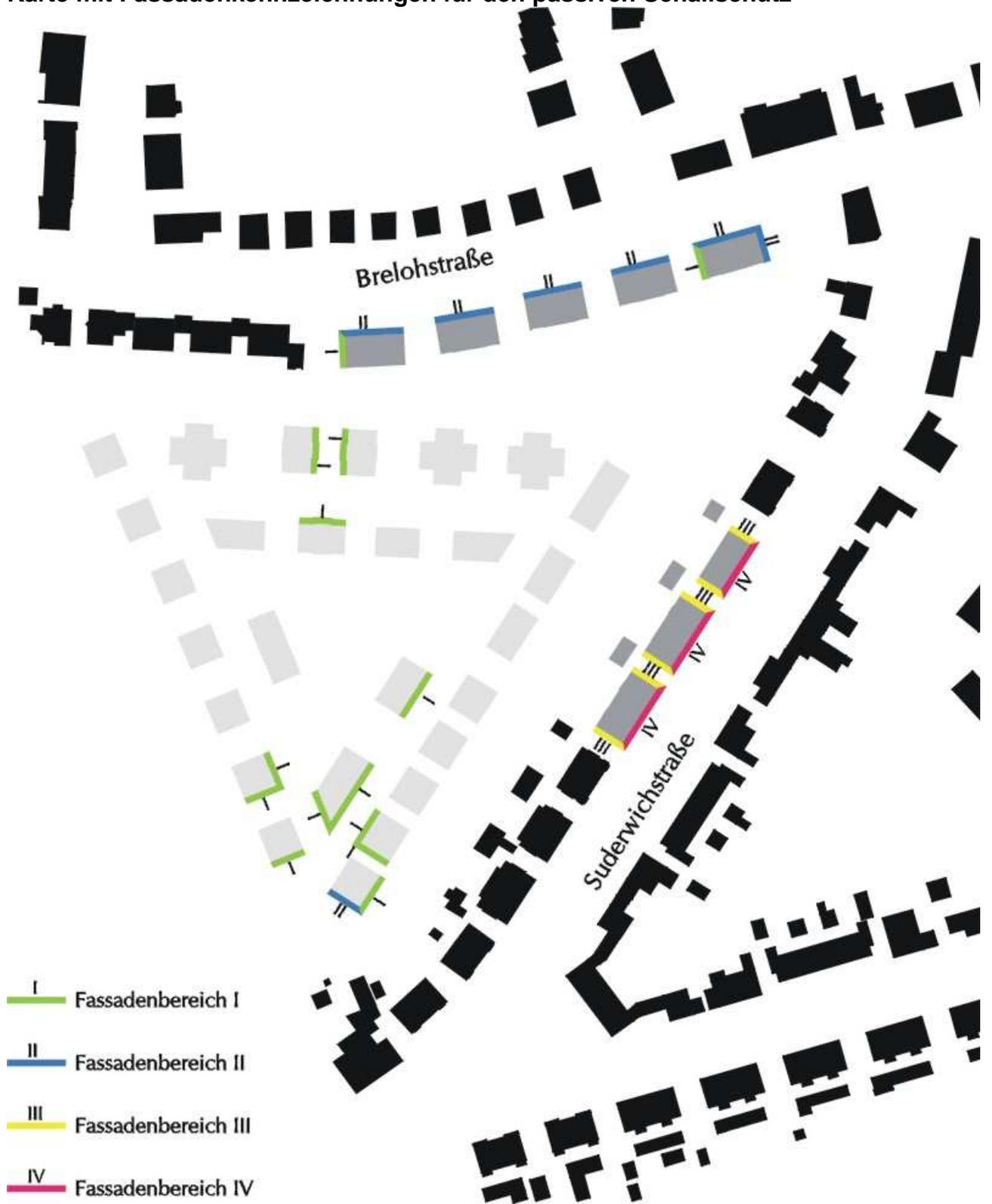
Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Fassaden von Aufenthaltsräumen mindestens ein Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109, Ausg. 1989 von 40 dB aufweisen. Aufenthaltsräume, die ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Fassaden besitzen, müssen mit einer zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtung (z.B. Lüftungseinrichtung in der Fassade oder Zwangsbelüftung) versehen werden.

#### Fassadenbereich IV

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Fassaden von Aufenthaltsräumen mindestens ein Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109, Ausg. 1989 von 45 dB aufweisen. Aufenthaltsräume, die ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Fassaden besitzen, müssen mit einer zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtung (z.B. Lüftungseinrichtung in der Fassade oder Zwangsbelüftung) versehen werden.



### Karte mit Fassadenkennzeichnungen für den passiven Schallschutz





## **II Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW**

### **Vorgartengestaltung**

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **Dächer**

Dächer sind als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen. Sattel- und Walmdächer sind nur symmetrisch gleichhüftig zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen oder als begehbare Flachdach (Dachterrasse) auszuführen.

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen.

Dächer sind mit roten Dachsteinen einzudecken. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

#### **Empfangs- und Antennenanlagen**

Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind nur Gemeinschaftsanlagen zulässig. Das Anbringen von Empfangs- bzw. Antennenanlagen für Rundfunk, Fernsehen und andere Kommunikationstechniken an die Fassade (einschl. Balkone, Brüstungen, Außentreppen o.ä.) ist unzulässig, wenn die Anlagen vom öffentlichen Straßenraum eingesehen werden können.

#### **Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Die Verwendung glasierter, polierter oder glänzender Materialien bzw. Anstriche sowie Kunststoffverkleidungen und Mauerwerksimitationen ist unzulässig.

Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.



### III. Hinweise

#### Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Recklinghausen und dem Vorhabensträger werden folgende Verträge geschlossen:

- Erschließungsvertrag zur Herstellung und Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen
- und der Herstellung und Übergabe der Entwässerungsanlagen
- Durchführungsvertrag zur Realisierung und Kostentragung der beschriebenen Maßnahmen zu den Grünflächen, Bepflanzungen sowie Kompensationsflächen, der Kostenübernahme der Planungs- und Herstellungskosten der Spielbereiche.

#### Städtische Satzungen

Satzungen im Sinne des § 7 Gemeindeordnung (GO NW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten.

#### Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Vorhaben- und Erschließungsplan – vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde und können beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen eingesehen werden:

- Baugrunduntersuchung, Roxeler Baustoffprüfstelle, Münster, Oktober 2002
- Hydrogeologisches Gutachten, Geotechnisches Büro Müller, Krefeld, Nov. 2002
- Ökologischer Fachbeitrag, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Baumschutz, Prof. Pridik + Freese Landschaftsarchitekten, Marl; Berlin, Mai 2003

#### Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Recklinghausen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

## 11. Flächenbilanz

Gesamtfläche des VEP:	36.700 qm
Allgemeine Wohngebiete (WA) davon Bestand 10.840 qm	30.090 qm
durch Baugrenzen gebildete Baufelder davon Bestand 2.880 qm	11.970 qm
Verkehrsflächen	4.240 qm
Öffentliche Grünflächen	1.160 qm
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	1.210 qm

Recklinghausen, den 02.12.2003