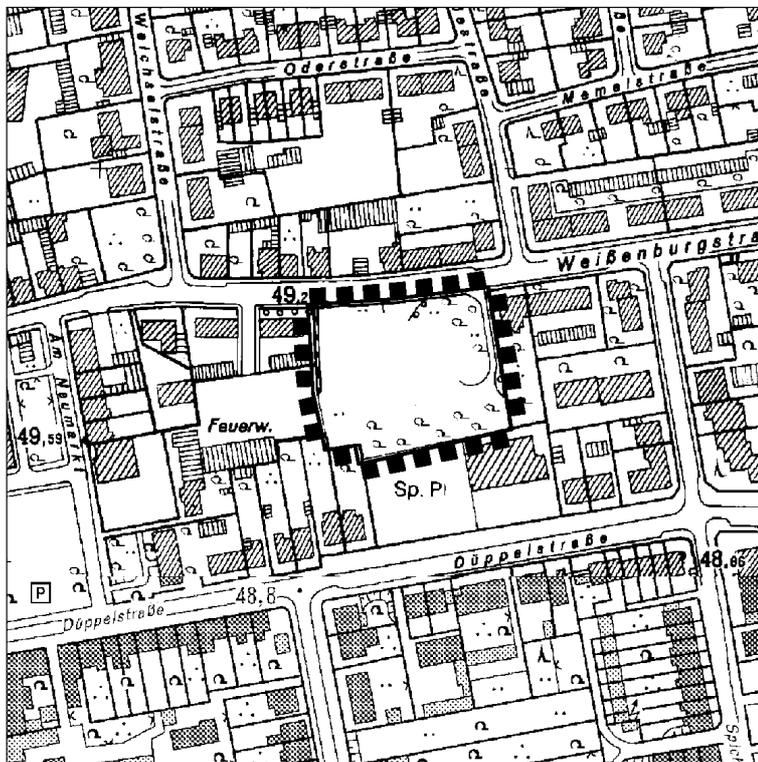


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 »Weißenburgstraße«

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stadt Recklinghausen



1.	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2.	Konzeption des Vorhabens	5	
3.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1	Grundflächenzahl	6	
3.2.2	Geschossigkeit	6	
3.2.3	Überbaubare Flächen	6	
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	7	
3.4	Leitungstrassen	7	
4.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	7	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	7	
4.2	Ruhender Verkehr	7	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	7	
4.4	Sonstige Belange	8	
4.4.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	8	
4.4.2	Abwasserentsorgung	8	
4.4.3	Abfallentsorgung	8	
5.	Umweltbericht	8	
5.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	8	
5.2	Ziele des Umweltschutzes	9	
5.2.1	Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan	9	
5.2.2	Landschaftsplan	9	
5.2.3	Sonstige Ziele des Umweltschutzes	9	
5.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	10	
5.3.1	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	10	
5.3.2	Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	10	
5.3.3	Boden	10	
5.3.4	Wasser	10	
5.3.5	Klima und Luft	11	
5.3.6	Landschafts-, Stadtbild	11	
5.3.7	Arten- und Biotopschutz	11	

5.3.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	11
5.3.9	Abfälle und Abwässer	11
5.3.10	Energie	11
5.3.11	Emissionen, Lärm, Immissionsschutz, Erschütterungen, Licht	11
5.3.12	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	11
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	12
5.4.1	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	12
5.4.2	Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	12
5.4.3	Boden	13
5.4.4	Wasser	13
5.4.5	Klima und Luft	13
5.4.6	Landschafts-, Stadtbild	13
5.4.7	Arten- und Biotopschutz	13
5.4.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	14
5.4.9	Abfälle und Abwässer	14
5.4.10	Energie	14
5.4.11	Emissionen, Lärm, Immissionsschutz, Erschütterungen, Licht	15
5.4.12	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	15
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen – Eingriffsregelung	15
5.6	Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	17
5.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
5.8	Zusätzliche Angaben	19
5.9	Zusammenfassung	19
6.	Fragen zur Realisierung / Durchführungsvertrag	20
7.	Flächenbilanz	20

Inhaltsverzeichnis

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung

Liste zum Scoping im Rahmen der Umweltprüfung

Bestandsplan



1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 31.01.2005 die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, für das Grundstück der ehemaligen Weißenburgschule gemäß § 12 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Weißenburgstraße,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 321, Flur 641,
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 321, 472, Flur 641, sowie
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 472, Flur 641.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, die auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt sind, sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Nach Aufgabe der schulischen Nutzung wurden die Schulgebäude der ehemaligen Weißenburgschule bis auf die südlich des Plangebietes gelegene von der Düppelstraße aus erschlossene Sporthalle abgerissen.

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht eines Vorhabenträgers, das Gelände der ehemaligen Weißenburgschule nunmehr einer neuen Nutzung zuzuführen.

Vorgesehen ist die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit 44 altengerechten Wohnungen, einem Pflegeheim mit 80 Pflegeplätzen, eines Cafés sowie 19 Stellplätzen für Besucher und Personal.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet umfasst die Flächen der ehemaligen Weißenburgschule, die mittlerweile vollständig zurückgebaut wurde.

Im Laufe der Zeit entwickelte sich eine von Kräutern und Gräsern geprägte Brachefläche, auf der in den Randbereichen der Baumbestand der ehemaligen Schule aus teilweise sehr alten Kastanien prägend ist.

Das Umfeld wird im Westen aus dem Gelände der „Feuerwache Süd“ im Süden aus einer Sporthalle mit Spiel- und Bolzplatz und ansonsten durch die großräumig umgebenden Siedlungsflächen gebildet.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Zu den planungsrechtlichen Zielvorgaben gehört laut Gebietsentwicklungsplan¹ großräumig die Nutzung als „Wohnsiedlungsbereich“. Der wirksame Flächennutzungsplan² weist derzeit entsprechend der bisherigen Nutzung für das Plangebiet „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ aus. Im Sinne des oben dargestellten Planungszieles (Wohnbaufläche) erfolgt derzeit für den Teilbereich 2.71 – Weißenburgstraße – parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

2. Konzeption des Vorhabens

Wie oben bereits dargestellt, ist es Ziel der Planung, auf dem Grundstück der ehemaligen Weißenburgschule eine Seniorenwohnanlage, bestehend aus 44 altengerechten Ein- und Zwei-Personen-Wohnungen sowie einem Pflegeheim mit 80 Pflegeplätzen zu errichten.

Die Seniorenwohnanlage gliedert sich in zwei 4-geschossige Riegel, die giebelständig zur Weißenburgstraße angeordnet sind. Verbunden sind diese durch einen ebenfalls 4-geschossigen Verbindungsbau, in dem eine Begegnungs- und Kontaktzone für die Bewohner untereinander sowie Freunde und Familienangehörigen eingerichtet wird.

Die Ost-West-Ausrichtung der Hauptfassade gewährleistet dabei eine optimale Belichtung der Wohnungen bzw. Pflegezimmer.

Zwischen den geplanten Gebäuderiegeln entsteht als eine weitere Begegnungszone für Bewohner und Besucher ein zur Straße orientierter halböffentlicher Platz, an dem auch ein Café geplant ist.

Im Erdgeschoss des Pflegeheimes ist in einem Wohngruppenbereich die Unterbringung von Demenzkranken vorgesehen. Speziell für diese Bewohnergruppe ist im südwestlichen Teil des Plangebietes ein Therapiegarten vorgesehen, der zum Schutz der Patienten eingefriedet wird.

Der vorhandene Baumbestand wird, soweit es das vorgeschlagene Nutzungskonzept ermöglicht, in die Planung integriert. Dies betrifft insbesondere den Erhalt der das Straßenbild an der Weißenburgstraße prägenden Kastanien. Gleichwohl können im Hinblick auf eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks die im südlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Bäume nur zum Teil erhalten werden.

¹ Bezirksregierung Münster: Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Emscher-Lippe. Münster, 2004

² Stadt Recklinghausen: Flächennutzungsplan1980

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird für das Plangebiet die Festsetzung „Seniorenwohnanlage“ getroffen.

Zulässig sind altengerechte Wohnungen, ein Pflegeheim mit den zur Versorgung der Bewohner erforderlichen Serviceeinrichtungen sowie ein Café.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend des konkret geplanten Vorhabens mit einem geringen Spielraum für die im Rahmen der technischen Konkretisierung des Vorhabens auftretenden Abweichungen festgesetzt.

3.2.1 Grundflächenzahl

In Anlehnung an das durch das konkrete Vorhaben bedingte Verhältnis von Grundstücksgröße zu überbauter Fläche (37 %) wird für das Plangebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Grundflächenzahl durch Stellplätze, deren Flächen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind, und Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Das Vorhaben befindet sich damit innerhalb der Obergrenzen der Grundflächenzahl gemäß § 17 Bau NVO für Allgemeine Wohngebiete und fügt sich somit hinsichtlich seines Versiegelungsgrades in die Struktur der Umgebung ein.

3.2.2 Geschossigkeit

Die Geschossigkeit wird entsprechend des konkreten Vorhabens mit vier Vollgeschossen festgesetzt.

3.2.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet werden mit Baugrenzen festgesetzt. Diese umfassen mit einem geringfügigen Spielraum für technische Abweichungen im Rahmen der Ausführungsplanung das konkret geplante Objekt.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Aufnahme von Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die konkrete bauliche Gestaltung des Vorhabens Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen dem Investor und der Stadt Recklinghausen ist.

3.4 Leitungstrassen

Im Plangebiet verläuft im Bereich der geplanten Bebauung eine Fernwärmeleitung der eon, die mit Realisierung des Vorhabens verlegt werden muss. In Abstimmung mit dem Leitungsträger wurde eine Alternativtrasse festgelegt. Die geplante Leitungstrasse incl. eines Schutzstreifens wird im Bebauungsplan durch ein „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ planungsrechtlich gesichert. Der Vorhabensträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages, zur Sicherung der Wärmeversorgung der südlich gelegenen Sporthalle eine Grunddienstbarkeit für die auf der Ostseite der geplanten Baukörper verlaufende Hausanschlussleitung eintragen zu lassen. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine Baulichkeiten errichtet, keine Bäume gepflanzt oder tief wurzelnde Sträucher angepflanzt werden.

4. Erschließung / Ver- und Entsorgung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet wird über die Weißenburgstraße verkehrstechnisch erschlossen.

4.2 Ruhender Verkehr

Die gemäß BauO NRW erforderlichen Stellplätze für Personal und Besucher werden im westlichen bzw. östlichen Randbereich des Plangebietes angeordnet. Insgesamt sind im Plangebiet 19 Stellplätze für Besucher und Personal geplant.

Die erforderlichen Flächen (inkl. Flächen zum Abstellen von Fahrrädern) sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Flächen für Stellplätze“ festgesetzt. Ausgehend von der östlichen Stellplatzanlage ist eine Feuerwehrezufahrt in den rückwärtigen Bereich des Grundstückes vorgesehen.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Haltestelle „Am Neumarkt“ der Buslinie 205 an der Bochumer Straße ist das Plangebiet mit einer durchschnittlichen Taktfolge von 10 Minuten an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

4.4 Sonstige Belange

4.4.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung im Plangebiet wird durch Anschluss an die in der Weißenburgstraße vorhandenen Netze sichergestellt. Die Gas- und Stromversorgung von den Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerken (RWE), die Wasserversorgung wird von der Gelsenwasser AG sichergestellt.

4.4.2 Abwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet erfolgt durch Anschluss an den in der Weißenburgstraße verlaufenden Mischwasserkanal. Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes wurden gutachterlich untersucht³. Die Böden im Plangebiet weisen demnach eine für die Versickerung ausreichende Durchlässigkeit auf. Es ist daher vorgesehen, das Niederschlagswasser im Plangebiet über Sickermulden und Rohrrigolen (oder eine Kombination aus beiden) zur Versickerung zu bringen. Eine Versickerung über Sickerschächte scheidet aufgrund der dazu zu geringen Grundwasserflurabstände aus.

4.4.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt ordnungsgemäß durch die Stadt Recklinghausen bzw. ein konzessioniertes Unternehmen.

5. Umweltbericht

Die im folgenden ausgeführten Aussagen zu Analyse, Bewertung und Beeinträchtigung der Schutzgüter bei Planrealisierung basieren auf einem im Vorfeld erstellten Fachgutachten⁴.

5.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Umnutzung einer 0,63 ha großen Fläche im Südosten der Stadt Recklinghausen, auf dem Gelände der ehemaligen Weißenburgschule.

In dem vorgesehenen Gebäude aus zwei parallelen, 4-geschossigen Riegeln mit verbindendem Korridor sind Wohnungen, Wohnbereiche für Demenzkranke, Pflegezimmer sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen wie z.B. Cafes, Frisör, Kiosk oder Floristik vorgesehen.

Da der Grundriss des Gebäudes weitgehend feststeht, wird die Lage im Bebauungsplan über Baugrenzen festgesetzt. Die Fläche für das Gebäude

³ geotec Albrecht Ingenieurgesellschaft: Bauvorhaben Weißenburgstraße „1. Bericht zu hydrogeologischen Untersuchungen hinsichtlich der Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser“, Herne, November 2005

⁴ WoltersPartner: Ökologischer Fachbeitrag zum VBP Nr. 21 „Weißenburgstraße“. Coesfeld, 2005

umfasst 40% des Baugrundstücks. Zusammen mit der Flächenversiegelung durch Nebenanlagen und die vorgesehenen 19 Parkplätze wird eine Gesamtversiegelung von bis zu 60 % zulässig.

Die Erschließung erfolgt über die Weißenburgstraße, von wo aus auch die Stellplätze für Besucher und Pflegepersonal erreicht werden können. Die Nutzung erfolgt überwiegend zur Tagzeit (6.00 Uhr bis 22 Uhr). Detaillierte Ausführungen vgl. Kapitel 2-4.

5.2 Ziele des Umweltschutzes

5.2.1 Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan

Zu den Inhalten des Gebietsentwicklungsplanes und des Flächennutzungsplanes vgl. Kapitel 1.4.

5.2.2 Landschaftsplan

Der Untersuchungsraum liegt im Bereich des Flächennutzungsplanes und somit außerhalb des Geltungsbereiches der Landschaftsplanung.

5.2.3 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

- Entsprechend der Vorgaben des Kommunalen Leitbildes⁵ ist das Gebiet als urbaner Entwicklungsraum beschrieben, in dem Wohnen sowie Erholen und Spielen vorrangige Ziele sind und die Erhaltung und Entwicklung von Grünanlagen als vorrangige Entwicklung empfohlen wird.
- Zu den Umweltschutzziele gehört desweiteren die Berücksichtigung des §§ 18 ff BNatSchG i.v.m. §1 BauGB. So soll vorrangig der Erhalt schützenswerter Biotopstrukturen verfolgt werden. Hierzu gehört im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Integration des prägenden Gehölzbestandes.
- Entsprechend des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie des Abstandserlasses NRW und der EU Rahmenrichtlinie zur Luftqualitätsüberwachung sind die vorgeschriebenen Grenzwerte (Lärm, Immissionen, Erschütterungen, Licht) einzuhalten und die Luftqualität ist zu erhalten oder zu verbessern.
- Im Sinne des Bodenschutzgesetzes ist ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden und in Zusammenhang mit dem Wasserhaushaltsgesetz auch der Schutz vor Emissionen aus Altablagerungen zu gewährleisten.

⁵ Stadt Recklinghausen: Kommunales Leitbild Grünordnung und Freiraumentwicklung (in Aufstellung). Recklinghausen, 2004

5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands		
Schutzgüter	Bestand	Wertigkeit
5.3.1 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Strukturen mit Bedeutung für Wohn- oder Erholungsnutzung im Plangebiet – Im Umfeld großräumig Siedlungsbereiche mit hoher Bedeutung für die Wohnfunktion – Südlich an das Plangebiet angrenzend Spielplatz und Turnhalle mit Funktion für Erholungsnutzung <p>Vorbelastungen Immissionsbedingte Vorbelastungen bestehen in geringem Maße durch verkehrliche Nutzung der Wohnstraßen „Weißenburgstraße“ und „Düppelstraße“. Westlich und südlich des Plangebietes liegen die im Altlastenkataster⁶ des Kreises Recklinghausen geführten Altablagerung Düppelstraße (Reg.-Nr. 4409/408), bei denen es sich um Auffüllungen des ursprünglich tiefer gelegenen Wiesengeländes im Zuge der Baureifmachung der Grundstücke in den 50er Jahren handelt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind dies umgelagerte Böden und Bauschutt. Von diesen sind keine schädlichen Auswirkungen auf das Plangebiet bzw. seine Nutzung zu erwarten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – hoch mittel
5.3.2 Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt⁷	<ul style="list-style-type: none"> – Den größten Flächenanteil nimmt eine auf schottrigem Material stockende Brache ein, die überwiegend aus zahlreichen Gräsern und Kräutern nährstoffreicher Standorte sowie Naturverjüngung der überschirmenden Gehölze gebildet wird. Vereinzelt prägen auch Schotterflächen die Zusammensetzung der Vegetation. Lebensraum für Insekten, Spinnen und Käfer. – In den Randbereichen ziehen sich Gebüsche aus überwiegend Ziergehölzen (Schneebeere, Spiraea, Feuerdorn, Fichte) lediglich auf der Grenze zum westlichen Grundstück erstreckt sich ein Gebüsch aus Schwarzem Holunder und Silberweide. Biotopkomplex mit Brache: Bedeutung für Kleinsäuger, als Ansitzwarte oder Nistplatz für Vögel – Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Gehölze. Wenngleich es sich überwiegend um nicht standortheimische Kastanien (<i>Aesculus hippocastanum</i>) handelt, sind diese aufgrund ihres hohen Stammumfangs zwischen 80-340 cm von hoher bis sehr hoher ökologischer Wertigkeit. Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (vgl. Gebüsche) sowie hohe Bedeutung für höhlen- (Bilche, Fledermäuse, Spechte) oder totholzbewohnende Arten. – Im angrenzenden Untersuchungsraum befinden sich kleine Gärten mit meist hoher Pflegeintensität, großen Rasenflächen und Ziergehölzen oder -stauden in den Randbereichen. Entlang der Straßen ziehen sich Gehölzreihen aus Robinie oder Spitzahorn. <p>Vorbelastungen Ehemalige Nutzung und bestehende Bodenbeeinträchtigung (vgl. Kapitel 5.3.3) durch ehemalige Versiegelung sowie durch die verinselte Lage (geringes genetisches Entwicklungspotenzial, hohe Randeinflüsse) und den Nährstoffeintrag</p>	<ul style="list-style-type: none"> mittel mittel hoch bis sehr hoch nachrangig
5.3.3 Boden^{8/9/11}	<ul style="list-style-type: none"> – Natürlich kämen im Untersuchungsraum Gley-Braunerde mit Übergängen zum Pseudogley und zum Gley-Podsol vor. Diese häufigen, lehmigen Sandböden weisen eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit und eine mittlere Sorptionsfähigkeit auf. In Zusammenhang mit den physikalischen Eigenschaften von lehmigen Sanden besteht eine mittlere Speicher- und Reglerfunktion. Der durch die Schule ehemals genutzte Bereich ist weitgehend durch 0,6-2,4 m Aufschüttungen verändert. Die weiteren Substrate sind von Sanden und aufliegenden dünnen Schluffschichten dominiert. <p>Vorbelastungen Der Boden im Plangebiet ist durch das ehemalige Schulgebäude bereits weitgehend in seiner natürlichen Entwicklung eingeschränkt. Bei durchgeführten Probegrabungen kommen nach Aussage des Fachbereiches 63.3⁹ nahe der Oberfläche schottrige Materialien und Bauschutt vor.</p>	<ul style="list-style-type: none"> nachrangig bis mittel
5.3.4 Wasser^{8/9/11}	<ul style="list-style-type: none"> – Im Untersuchungsraum kommen keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche oder Grundwasserschutzgebiete vor. – Das Grundwasser steht bei 26-31 dm unter Flur, so dass in Zusammenhang mit der mittleren Filtereigenschaft des Bodens nicht mit einer erhöhten Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit zu rechnen ist. <p>Vorbelastungen Die Grundwasserneubildung ist durch Versiegelung im Untersuchungsraum eingeschränkt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – nachrangig

⁶ Stadt Recklinghausen: Kontaminationsverdächtige Flächen in Recklinghausen, Juli 2004

⁷ Wolters Partner: Ökologischer Fachbeitrag zum VBP Nr. 21 „Weißenburgstraße“. Coesfeld, 2005

⁸ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000. Blatt L 4508 Essen. Krefeld, 1984

⁹ Geologisches Landesamt NRW: Digitale Karten der schutzwürdigen Böden oberflächennahe Rohstoffe. Krefeld, 1998

¹⁰ Mdl. Mitteilung, Stadt Recklinghausen, Fachbereich 63.3, Juni 2005

¹¹ Geotec Albrecht: 1. Hydrogeologische Untersuchung hinsichtlich der Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser, Herne, November 2005

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands (Fortsetzung)		
Schutzgüter	Bestand	Wertigkeit
5.3.5 Klima und Luft¹²	<ul style="list-style-type: none"> – Plangebiet und Untersuchungsraum liegen im Klimabezirk Münsterland mit maritim-kontinentalen Übergangsklima. Kennzeichnend sind milde Winter und regenreiche Sommer mit häufigen, von Südwest nach Nordost ziehenden Tiefdruckgebieten – Mesoklima im Plangebiet als Siedlungsklima mit klimatischer Beeinträchtigung einzustufen. – Die Bäume fungieren als Sauerstoffproduzenten und als Filter für Luftschadstoffe (Aerosole). – Das Klima im Umfeld ist durch locker bebaute Wohn- und Mischgebiete mit einem höheren Anteil an Grünstrukturen gekennzeichnet. Insgesamt nimmt die klimatische Beeinträchtigung nach Westen zu (Stadtklima). <p>Vorbelastungen Luftklimatische Vorbelastungen bestehen durch die inselartige Lage im durch Versiegelung geprägten Siedlungsraum.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – nachrangig hoch nachrangig
5.3.6 Landschafts-, Stadtbild¹³	<ul style="list-style-type: none"> – Das Bild im Plangebiet ist aufgrund der inselartigen Lage inmitten von Wohnbebauung nicht mehr als Landschaftsbild sondern als Stadtbild mit prägenden Siedlungsstrukturen zu bewerten. Es wird insbesondere von den alten Kastanien bestimmt, durch die das Gebiet an Tiefe gewinnt und einen prägnanten Charakter erhält. Die Kastanien entlang der Weißenburgstraße sind aufgrund ihrer Größe stadtbildprägend. Durch die im Norden vorgelagerte Brachfläche aus Gräsern, Kräutern und Brombeergebüsch entsteht ein heterogenes, sich von dem gepflegten Siedlungsbereich abhebendes Bild. <p>Vorbelastungen Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen und anthropogene Nutzung gekennzeichnet. Die Natürlichkeit ist daher lediglich eingeschränkt erlebbar</p>	<ul style="list-style-type: none"> – mittel, vereinzelt hoch
5.3.7 Arten- und Biotopschutz¹²	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Vorkommen geschützter oder schützenswerter Biotope – Alle Gehölze mit einem Stammumfang von > 80 cm sind durch die Baumschutzsatzung geschützt. Hierzu gehören im Plangebiet 24 Gehölze (vgl. Abbildung im Anhang) <p>Vorbelastungen Wenige der Gehölze wie eine Birke im Osten und eine Birke im Westen sind durch Krankheit vorbelastet und mittelfristig abgängig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – nachrangig hoch
5.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter¹³	<ul style="list-style-type: none"> – Fragen des Denkmalschutzes sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen. Aufgrund der baulichen Vornutzung des Grundstückes ist nicht davon auszugehen, dass bei Bodenbewegungen kulturhistorische Bodenfunde zutage treten. 	<ul style="list-style-type: none"> –
5.3.9 Abfälle und Abwässer	<ul style="list-style-type: none"> – Im Plangebiet fallen derzeit keine Abfallprodukte oder Abfälle an. Aufgrund der ehemaligen Nutzung ist ein Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz gegeben. 	<ul style="list-style-type: none"> –
5.3.10 Energie	<ul style="list-style-type: none"> – Derzeit keine Nutzung von Energie im Plangebiet, im Umfeld Energieverbrauch durch Wohnnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> –
5.3.11 Emissionen, Lärm, Immissionsschutz, Erschütterungen, Licht	<ul style="list-style-type: none"> – Lärmemissionen bestehen im Untersuchungsraum durch verkehrliche Nutzung im Rahmen der Wohnnutzung sowie durch die Nutzung der südlich gelegenen Sporthalle, für die aufgrund der geringen Größe geringe Besucherzahlen anzunehmen sind. Eine weitere Emissionsquelle stellt die Feuerwache westlich des Plangebietes dar. – Besondere Lichtemissionen, Erschütterungen oder sonstige Emissionen sind für den Bereich des Plangebietes nicht von Bedeutung. 	<ul style="list-style-type: none"> –
5.3.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> – Dominierenden Einfluss hat die menschliche Nutzung, durch die das Plangebiet als Brache ausgeprägt ist. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Pflanzen- und Tierwelt, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. So ist die natürliche Entwicklung des Boden- und Wasserhaushalts durch ehemalige Nutzung unterbrochen und durch Veränderung des obersten Bodenhorizonts haben sich angepasste Lebensgemeinschaften meist nährstoffliebender Arten angesiedelt. Durch die Lage im Siedlungsbereich wird die Fläche als Auslaufplatz für Hunde genutzt, wodurch die Zusammensetzung der Arten weiter in zu nährstoffliebende Arten tendiert. 	<ul style="list-style-type: none"> –

¹² Kommunalverband Ruhrgebiet (Hrsg.): Klimaanalyse Stadt Recklinghausen, Recklinghausen 2000

¹³ Wolters Partner: Ökologischer Fachbeitrag zum VBP Nr. 21 „Weißenburgstraße“. Coesfeld, 2005

¹⁴ Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten / Landesamt für Agrarordnung NRW: Biotopkataster. Recklinghausen, 2005

¹⁵ Stadt Recklinghausen: Flächennutzungsplan1980

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage und bestehenden ehemaligen anthropogenen Nutzung von überwiegend nachrangiger ökologischer Wertigkeit. Lediglich die Gehölze mit teilweise sehr hohem Stammdurchmesser sind von hoher bis sehr hoher ökologischer Bedeutung. Sie prägen das Stadtbild, wirken ausgleichend in einem klimatisch vorbelasteten Raum und weisen für Arten und Lebensgemeinschaften eine hohe Bedeutung auf.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

- **Prognose bei Nicht-Durchführung des Vorhabens (Null-Variante)**

Bei Erhalt der Fläche in seiner jetzigen Nutzung ist davon auszugehen, dass die Brache, so sie in unregelmäßigen Abständen gemäht wird, weiterhin von Gräsern und Kräutern dominiert wird. Bei ausbleibender Mahd würden die zahlreichen Keimlinge von Rosskastanie, Spitzahorn und Silberweide zu einer Verbuschung der Fläche führen. Die Gehölze würden bis auf zwei Birken, die kurz- bis mittelfristig abgängig sind, aufgrund ihres guten Zustands langfristig erhalten bleiben und ihre hohe ökologische Funktion weiterhin ausfüllen.

- **Prognose bei Durchführung der Planung**

5.4.1 Auswirkungsprognose für das Schutzgut Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	– Durch Festsetzungen im Bebauungsplan werden die gesetzlichen Immissionsschutzanforderungen eingehalten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	– Das geringfügig erhöhte Verkehrsaufkommen ist voraussichtlich nicht geeignet, erhebliche Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen zu bewirken.
Gesamtbeeinträchtigung	nachrangig

5.4.2 Auswirkungsprognose für das Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	– Erhalt von 13 Gehölzen u.a. der ortsbild-prägenden Gehölze an der Weißenburgstraße. – Umwandlung einer Brachefläche mittlerer ökologischer Funktion sowie eingeschränktem genetischem Entwicklungspotenzial in eine gepflegte Grünanlage – Rodung von 11 Gehölzen mit einem Stammumfang von 80-320 cm und hoher ökologischer Bedeutung
Betriebsbedingte Auswirkungen	– Belastung durch Stoffeinträge. Hieraus resultierende Festigung des vorbelasteten Bereiches und der Dominanz der häufigen, stickstoffliebenden Arten
Gesamtbeeinträchtigung	mittel / sehr hoch

5.4.3 Auswirkungsprognose für das Schutzgut Boden

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> – Überbauung, Versiegelung von ehemals überwiegend versiegelten Böden – Überbauung von unbeeinträchtigten Bereichen Inanspruchnahme von Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit sowie mittlerer Speicher- und Reglerfunktion – Unterbinden der natürlichen Entwicklung des Bodenprofils in noch unbeeinflussten Bereichen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	– Geringe Erhöhung der Schad- und Nährstoffeinträge aus angrenzender verkehrlicher Nutzung sowie Störung des pH-Werts des Bodens und Veränderung des Bodenmilieus
Gesamtbeeinträchtigung	nachrangig bis mittel

5.4.4 Auswirkungsprognose für das Schutzgut Wasser

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Veränderung von Grundwasserneubildung und -flurabstand durch Versiegelung, da anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden kann. – Inanspruchnahme von Flächen geringer - mittlerer Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit – Einschränkung der Verdunstungsrate
Betriebsbedingte Auswirkungen	– Ggf. geringfügige Erhöhung der Schad- und Nährstoffeinträge in das Grund- und Oberflächenwasser aus angrenzender verkehrlicher Nutzung sowie hieraus resultierende Störung des pH-Werts möglich.
Gesamtbeeinträchtigung	nachrangig

5.4.5 Auswirkungsprognose für das Schutzgut Klima und Luft

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> – Verlust von Brachflächen mittlerer Bedeutung für Lufthygiene angrenzender Siedlungsbereiche – Verlust von Gehölzstrukturen mit hoher Bedeutung als Frischluftproduzenten
Betriebsbedingte Auswirkungen	– Geringfügige Erweiterung des Klimas besiedelter Bereiche
Gesamtbeeinträchtigung	nachrangig bis mittel

5.4.6 Auswirkungsprognose für das Schutzgut Landschafts-, Stadtbild

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> – Die heterogene Brache wird zu einem in die Umgebung eingepassten Gebäude mit gepflegten Gärten und altem Baumbestand überführt – Stadtbild-prägenden Gehölze an der Weißenburgstraße bleiben erhalten
Betriebsbedingte Auswirkungen	– keine situationsverschlechternde betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten
Gesamtbeeinträchtigung	hoch

5.4.7 Auswirkungsprognose für das Schutzgut Arten und Biotopschutz

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> – Inanspruchnahme von 11 der 24 Gehölze, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen. – Beeinträchtigung von Gehölzen im Nahbereich des Baukörpers möglich
Betriebsbedingte Auswirkungen	– Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Verdichtung im Wurzelbereich der Gehölze möglich
Gesamtbeeinträchtigung	hoch

5.4.8 Auswirkungsprognose für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	– keine Vorkommen von Kultur und Sachgütern
Betriebsbedingte Auswirkungen	– Mit einem Überschreiten der für die angrenzenden Wohnbereiche gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsschutzgrenzwerte wird nicht gerechnet.
Gesamtbeeinträchtigung	nachrangig

5.4.9 Auswirkungsprognose für Abfälle und Abwasser

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	– Bau- und anlagebedingte Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. – Da im Bereich des Plangebietes keine kontaminierten Böden vorkommen, werden keine besonderen Entsorgungsmaßnahmen erforderlich
Betriebsbedingte Auswirkungen	– Ableitung von Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an einen bestehenden Mischwasserkanal. Möglichkeiten zur Niederschlagsversickerung innerhalb des Gebietes werden derzeit gutachterlich untersucht. (vgl. Kapitel 5.1.3)
Gesamtbeeinträchtigung	nachrangig

5.4.10 Auswirkungsprognose für Energie

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	– solarenergetisch günstige Ausrichtung des Gebäudes – Geringe Erhöhung des Energiebedarfs im Wohngebiet
Betriebsbedingte Auswirkungen	– Gas-, Stromversorgung (RWE) sowie Wasserversorgung (Gelsenwasser AG) im Plangebiet wird durch Ausbau der vorhandenen Netze sichergestellt (vgl. hierzu Kapitel 5.1.1)
Gesamtbeeinträchtigung	nachrangig

5.4.11 Auswirkungsprognose für Emissionen, Lärm, Immissionsschutz, Erschütterung und Licht

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	– An der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze werden 19 Stellplätze angeordnet (vgl. Kapitel 4.2). – Die Nutzung der Stellplatzanlagen wird im wesentlichen durch Besucher-, Personal- und Anlieferungsverkehr erfolgen, der überwiegend zur Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.Uhr) stattfindet. Die nächtliche Nutzung der Stellplatzanlage beschränkt sich überwiegend auf das Pflegepersonal (Tagesdienst ca. 8 - 9 Mitarbeiter, Nachtdienst 2 Mitarbeiter). – Aufgrund der geringen Nutzungsintensität der Stellplatzanlagen wird zum derzeitigen Kenntnisstand nicht davon ausgegangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung verursacht wird und so keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	– Mit einem Überschreiten der für die angrenzenden Wohnbereiche gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsschutzgrenzwerte wird nicht gerechnet.
Gesamtbeeinträchtigung	nachrangig

5.4.11 Auswirkungsprognose für Emissionen, Lärm, Immissionsschutz, Erschütterung und Licht

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> – Wie unter Pkt. 4.2 beschrieben, ist vorgesehen, die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze an der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze anzuordnen. Auf den östlich und westlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstücken befindet sich jeweils eine Wohnbebauung. – Die Nutzung der Stellplatzanlagen wird im wesentlichen durch Besucher-, Personal- und Anlieferungsverkehr erfolgen, der überwiegend zur Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.Uhr) stattfindet. Die nächtliche Nutzung der Stellplatzanlage wird sich im wesentlichen auf die Nutzung durch das Pflegepersonal (Tagesdienst ca. 8 - 9 Mitarbeiter, Nachtdienst 2 Mitarbeiter) beschränken. Aufgrund der geringen Nutzungsintensität der Stellplatzanlagen wird zum derzeitigen Kenntnisstand nicht davon ausgegangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung verursacht wird und so keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> – Mit einem Überschreiten der für die angrenzenden Wohnbereiche gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsschutzgrenzwerte wird nicht gerechnet.
Gesamtbeeinträchtigung	nachrangig

5.4.12 Auswirkungsprognose für Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> – Gesamtfunktion des Gebietes als Inselbiotop mit Nahrungs-, Nist- und Lebensraumfunktion geht bei Planrealisierung verloren. Verbleibende Strukturen werden durch anthropogene Nutzung überformt
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> – Aufgrund der anthropogenen Nutzung und der daraus resultierenden veränderten Bestandssituation und der erneuten Versiegelung werden im Plangebiet lediglich Arten der Siedlungsbereiche vorkommen. Aufgrund veränderter Boden- und Wasserverhältnisse sind Veränderungen des
Gesamtbeeinträchtigung	mittel

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen – Eingriffsregelung

Vorrangiges Ziel der Grünplanung ist es, hochwertig eingestufte Schutzgüter -in diesem Fall die alten Gehölze- zu erhalten und in die Planung zu integrieren, um Eingriffe zu vermeiden. Nach Festlegen einer Variante wurden in Abstimmung mit dem Fachbereich 61/5 Umweltschutz und dem Fachbereich 63/3 Technische Dienste (Baumschutzsatzung) Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Schutz der Bäume festgelegt.

- **Vermeidungsmaßnahmen**

- Als „zu erhalten“ festzusetzen und langfristig zu sichern sind die zwei ortsbildprägenden Kastanien an der Weißenburgstraße.
- Desweiteren sind 11 weitere Gehölze mit überwiegend hohem Stammumfang in den Randbereichen werden im Bebauungsplan ebenfalls als „zu erhalten“ festgesetzt und langfristig gesichert.

- **Verringerungsmaßnahmen**

Für die zu erhaltenden Gehölze gilt desweiteren der Verringerungsgrundsatz. So sind die Bäume insbesondere während der Bautätigkeit vor Beeinträchtigungen zu schützen. Hier gelten die Vorgaben zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gem. DIN 18920 und der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) sowie die auf einem Ortstermin festgelegten Schutzmaßnahmen:

- Die beiden Kastanien an der Weißenburgstraße werden mit einem Bauzaun von 1,5-2,0 m Höhe eingezäunt und bleiben bis auf evtl erforderlich werdende Rückschnittmaßnahmen im gegenwärtigen Zustand erhalten. Desweiteren sind im Kronenschirmbereich dieser Gehölze zum Schutz von Wurzelbereich und Baum keine Stellplatzflächen oder sonstige Versiegelungen vorzunehmen.
- Bei Gehölzen, die im Zuge der Bautätigkeiten eine Beeinträchtigung des Wurzelbereiches (Kronenschirmbereich +1,50 m) durch Auskoffierung erfahren, ist eine Vegetationsperiode vor Baubeginn ein Wurzelvorhang anzulegen.
Sonstige Arbeiten im Wurzelbereich sind in Rücksprache mit dem überwachenden Fachbereich durchzuführen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wurzelwerkes sind die zu erhaltenden Bäume im Wurzelbereich (Kronenschirmfläche +1,50 m) einzuzäunen. Desweiteren ist an diesem Zaun ein Schild mit deutlichem Hinweis dass Betreten, Befahren sowie Lagern von Baumaterialien im abgesperrten Bereich verboten ist, anzubringen. Sollte ein Befahren mit Baufahrzeugen aus bautechnischen Gründen nicht umgangen werden können, ist vor dem Überfahren eine Abdeckung der Fahrzone mit einer 20 cm dicken Kiesschicht mit Bohlen aufzubringen, die nach Beendigung der Bautätigkeiten wieder zu entfernen ist.
- Schutz des Stamms durch Ummantelung mit Bohlen
- Grabenausschachtungen sind wenn möglich mind. in 2,5 m Entfernung vom Stamm anzulegen
- Rückschnittmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen und auf das erforderliche Maß zu beschränken
- Die Maßnahmen sind von einer fachlich qualifizierten und erfahre-

nen Firma zu übernehmen, die Überwachung der Bautätigkeiten erfolgt durch den Fachbereich 63/3.

- **Ausgleichsmaßnahmen**

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der in zweierlei Hinsicht auszugleichen ist.

- Nach Realisierung des Vorhabens verbleibt ein Biotopwertdefizit von rund -8.930 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit soll durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Festlegung der erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- Gem. Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen sind in Anspruch genommene Gehölze ab einem Stammumfang von > 80 cm entsprechend der Satzungsvorgaben auszugleichen. Bei Vorhabensrealisierung wird durch die Inanspruchnahme von 11 Bäumen die Neupflanzung von 31 Bäumen erforderlich. Durch Anpflanzung von 14 Gehölzen im Plangebiet verbleibt ein externer Ausgleich von 17 Gehölzen. Die Festlegung der erforderlichen externen Pflanzmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

5.6 Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die durch die Realisierung des Vorhabens entstehenden Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung und der Baumschutzsatzung erfasst.

Insbesondere die Inanspruchnahme der hochwertigen Gehölze stellt einen erheblichen Eingriff dar. Entsprechend der Baumschutzsatzung ist die Inanspruchnahme zulässig, sofern eine dem Stammumfang angemessene Ersatzpflanzung erfolgt. Gemäß Baumschutzsatzung (vgl. Anhang: Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung) ist für die in Anspruch genommenen 11 Bäume eine Ersatzpflanzung von 31 Bäumen vorzunehmen. Zur Durchgrünung des Vorhabens ist vorgesehen, im Plangebiet 8 Säuleneichen und 6 Kugelahorne anzupflanzen. Somit ist extern ein Ausgleich von 17 Gehölzen zu schaffen.

Nach der Pflanzung verbleiben aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche im bebauten Innenbereich handelt, die durch ehemalige Nutzung bereits vorbelastet ist, ist einer Inanspruchnahme im Hinblick auf bodenschonende Nutzung zuzustimmen.

Desweiteren wurden im Vorfeld der Planung verschiedene Gebäudestellungen (vgl. Variante 1-6) innerhalb des Plangebietes geprüft.

Bei der Entscheidung für eine Variante ist die Erfüllung verschiedener Vorgaben ausschlaggebend. Hierzu gehören u.a.:

1. Um aus organisatorischen Gründen eine gute Betreuung der Pflegebedürftigen zu gewährleisten, ist je Ebene eine möglichst hohe Anzahl von Pflegeplätzen vorzusehen.
2. Aus Gründen der Belichtung der geplanten Wohnungen und Pflegezimmer ist eine Ost-West-Ausrichtung zu bevorzugen
3. Erhalt und Integration der ortsbild-prägenden Kastanien an der Weißenburgstraße
4. Erhalt und der Integration eines hohen Anteils weiterer Gehölze

Die Anzahl der Gehölze, die bei den verschiedenen Varianten in Anspruch genommen werden, verteilt sich wie folgt:

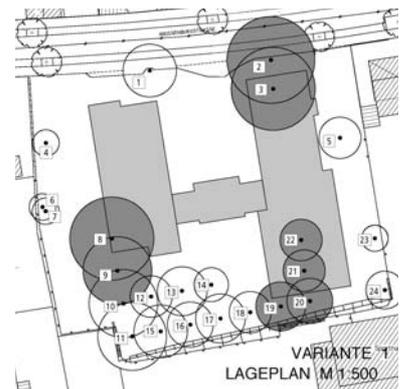
Kriterium	Variante					
	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Gehölze gesamt	8	12	7	9	8	11
davon Stammumfang <150 cm	0	1	0	1	1	2
davon Stammumfang 150-300 cm	6	8	5	6	6	8
davon Stammumfang > 300 cm	2	3	2	2	1	1
davon Ortsbild-prägend	2	1	2	2	0	0

Durch die verschiedenen Varianten werden zwischen 7-12 Gehölze unterschiedlichen Stammumfanges in Anspruch genommen. Der geringste Anteil an Bäumen insbesondere Gehölzen unter 150 cm wird bei der Variante 3 gerodet.

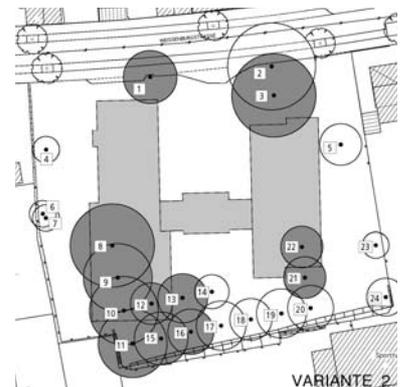
Der geringste Anteil an Gehölzen mit einem Stammumfang von > 300 cm sowie an ortsbild-prägenden Gehölzen wird bei den Varianten 5 und 6 in Anspruch genommen.

Unter Berücksichtigung der Kriterien der Solarenergie, der Anzahl der Pflegeplätze je Ebene und dem Erhalt der ortsbild-prägenden Kastanien wurden die Varianten 5 und 6 weiterverfolgt.

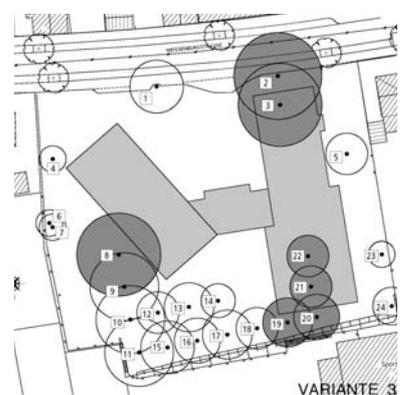
Da bei der Variante 5 aufgrund des Gebäudeversatzes nicht einsehbare Flurbereiche entstehen würden, wurde diese Variante trotz geringeren An-



Variante 1



Variante 2



Variante 3

teils an in Anspruch genommenen Gehölzen verworfen und die Variante 6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.8 Zusätzliche Angaben

• Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichtes

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichts traten nicht auf, es konnten alle relevanten Informationen und Daten, die für die Erstellung des Umweltberichts erforderlich sind, zusammengetragen werden.

• Monitoring

Mit Durchführung des Bebauungsplans besteht auch die Pflicht, erhebliche Umweltauswirkungen der Planung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen überwiegend keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

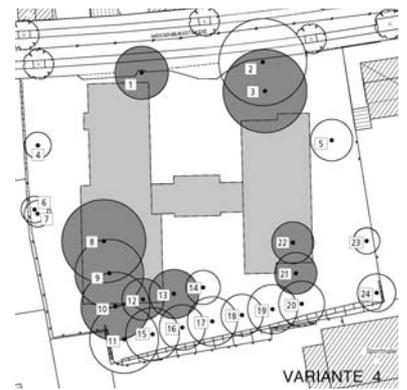
Der Schutz der Bäume ist während der Bauphase und während der Nutzung der Fläche zu berücksichtigen und im Sinne des Baumschutzes zu überwachen, um mögliche baubedingten Beeinträchtigungen frühzeitig zu erkennen.

Die im weiteren Verfahren erforderlich werdende Ausgleichsfläche bzw. die dort vorgesehenen Maßnahmen sind durch im Rahmen des Monitorings und hinsichtlich der beschriebenen Ziele zu überprüfen.

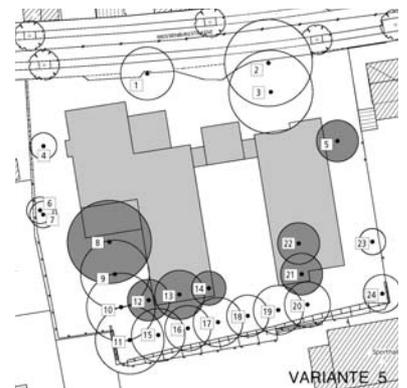
Auf die Unterrichtungspflicht der Behörden gem. § 4 (3) BauGB wird hingewiesen.

5.9 Zusammenfassung

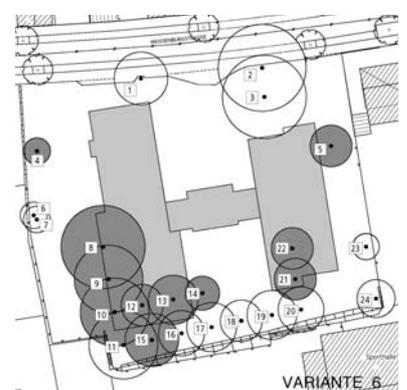
- Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht eines Vorhabenträgers, das Gelände der ehemaligen Weißenburgschule für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage zu nutzen.
- Derzeit wird das Plangebiet von einer Brachefläche sowie von zwei nahe der Weißenburgstraße und zahlreichen weiteren am südlichen Randbereich des Plangebietes stehenden Kastanien mit Stammumfang zwischen 80 und 320 cm dominiert.
- Die vorliegende Planung sieht die Errichtung eines 4-geschossigen Baukörpers, bestehend aus zwei miteinander verbundenen Gebäuderiegeln vor. Die Ost-West-Ausrichtung der Hauptfassade ge-



Variante 4



Variante 5



Variante 6

währleistet dabei eine optimale Belichtung der Wohnungen bzw. Pflegezimmer. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes wird auf der 0,37 ha großen Fläche ein Versiegelungsgrad von 40 % für Gebäude und 20 % für Nebenanlagen zulässig.

- Abgesehen von den Gehölzen sind die Schutzgüter im Plangebiet aufgrund bestehender bzw. ehemaliger Nutzung vorbelastet und von überwiegend nachrangiger ökologischer Funktionserfüllung. Die Gehölze weisen eine hohe bis sehr hohe Bedeutung hinsichtlich der Klimafunktion, der Lebensraumfunktion für Arten und Lebensgemeinschaften sowie als prägendes Ortsbildelement auf.
- Durch die Planung wird der vorhandene Baumbestand, soweit es das vorgeschlagene Nutzungskonzept ermöglicht, in die Planung integriert. 13 der 24 Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt. Auf sie ist während der Bauphase besonders Rücksicht zu nehmen und Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.
- Das entstandene Biotopwertdefizit von -8.930 Biotopwertpunkten wird extern ausgeglichen. Die Festlegung der erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- Für die Inanspruchnahme von 11 Gehölzen mit einem Stammumfang von über 80 cm sind 31 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Durch Anpflanzung von 14 Gehölzen im Plangebiet verbleibt ein externer Ausgleich von 17 Gehölzen. Die Festlegung der erforderlichen externen Pflanzmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

6. Fragen zur Realisierung / Durchführungsvertrag

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Recklinghausen und dem Vorhabenträger zugrunde gelegt, der ergänzende Regelungen, soweit sie nicht im Bebauungsplan festzusetzen sind, insbesondere zur zeitlichen und finanziellen Abwicklung des Vorhabens trifft.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,63 ha	–	100,0 %
Vorhabensbereich	0,63 ha	–	100,0%

Bearbeitet im Auftrag des
Vorhabenträgers für die
Stadt Recklinghausen
Coesfeld, im Juni 2005

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird die Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen* angewandt.

Da für den nördliche Teil des Plangebietes in einer Bautiefe von 30 m bereits Planungsrecht gem. § 34 BauGB besteht, unterliegt dieser Teil nicht der Eingriffsregelung und wird als nicht-eingriffsrelevanter Bereich aus der Bilanzierung ausgeklammert.

Geltungsbereich des Bebauungsplans: 6.270 qm

Nicht eingriffsrelevanter Bereich: 2.600 qm

Eingriffsrelevanter Bereich: 3.670 qm

Die Gehölze, deren Stammumfang in 1 m Höhe größer / gleich 80 cm beträgt, unterliegen der Baumschutzsatzung und tauchen flächenmäßig nicht in der Bilanz auf, wenn sie durch das Vorhaben in Anspruch genommen werden. Bilanz und Ausgleich erfolgen gem. den Anforderungen der Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen.

* Kreis Recklinghausen: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Bewertungsmethode. 2. überarbeitete Fassung. Juni 1996

Tabelle Nr. 1: Biotopwert vor dem Eingriff

LÖBF-kürzel	Nutzungs- / Biotoptyp gem. Biotopwertverfahren	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Biotopwert
HM9_1*	Ruderalflur, ohne Gehölze, nitrophil (gräserdominierte Brache, Brombeerbrache)	2.260,0	3,0	6.780,0
HM9_2*				
BB0_e	Gebüsch mit überwiegend standortheimischen Gehölzen	250,0	5,0	1.250,0
BB0_f	Gebüsch mit überwiegend Ziergehölzen	250,0	2,0	500,0
BD5	Schnitthecke, Zierhecke	20,0	5,0	100,0
BF3_1**	Einzelbaum, Baumgruppe (≤ 300 cm StU)	890,0	7,0	6.230,0
BF0_1**				
BF0_2**				
Summe G1		3.670,0		14.860,0
*	Korrekturfaktor der Brache von 4 auf 3 Punkte aufgrund der teilweise noch bestehenden versiegelten Bereiche			
**	Es sind lediglich die Gehölze aufgeführt, die als zu erhalten festgesetzt werden. Die entfallenden Bäume werden nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung ausgeglichen. Die Fläche wird entsprechend als Ruderalflur aufgeführt			

Tabelle Nr. 2: Biotopwert nach dem Eingriff				
LÖBF-Kürzel	Nutzungs- / Biotoptyp	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Biotopwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 einschl. Überschreitung => GRZ 0,6)		3.670,0		5.930,0
	Gebäude (bis zu IV Vollgeschosse)	1.460,0	-1,0	-1.460,0
	Sonstige Versiegelungen	370,0	0,0	0,0
	Sonstige Versiegelungen (Stellplätze mit wasserdurchlässiger Versiegelung z.B. Rasengittersteine)	370,0	0,0	0,0
	Ziergarten, Nutzgarten	580,0	2,0	1.160,0
BF3_1*	Einzelbaum, Baumgruppe (≤ 300 cm StU)			
BF0_1*		890,0	7,0	6.230,0
BF0_2*	Einzelbaum, Baumgruppe (> 300 cm StU)			
Summe G2		3.670,0		5.930,0
* Es sind lediglich die Gehölze aufgeführt, die als zu erhalten festgesetzt werden. Die entfallenden Bäume werden nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung ausgeglichen.				

Tabelle Nr. 3: Biotopwertdifferenz			
D (in Punkten/qm) = G2 - G1		5.930,0	- 14.860,0 = -8.930,0
Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von		-8.930	Biotopwertpunkten.

Tabelle Nr. 4: Fläche einer externen Ausgleichsmaßnahme (Beispiel)				
Lfd. Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
Bestand		2.236		
	Acker	2.236	1	2.235,5
Planung		2.236		
	Biotoptyp mit einem Wert von 7 Punkte	2.236	5	11.177,5
Ökologische Aufwertung der Fläche				8.942,0
Mit der beispielhaft berechneten Umwandlung von ca. 2.235,5 qm Ackerland in einen Biotoptyp mit dem Wertfaktor 5 (Obstweisse) wäre – rechnerisch – ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs möglich.				

Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung*

Gem. §7 (2) bemisst sich die Anzahl der durchzuführenden Ersatzanpflanzungen, nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Beträgt dieser gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden bis zu einem Meter ist als Ersatz ein Baum mit einem Stammumfang von max. 20/25 zu pflanzen. Für jeden weiteren angefangenen Meter ist ein zusätzlicher Baum zu pflanzen. Sollten einer Pflanzung rechtliche oder tatsächliche Gründe entgegenstehen, kann eine Ausgleichszahlung, deren Höhe sich nach dem Wert des Baumes zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale von 30% des Nettoerwerbspreises bemisst, erfolgen. Für die zu fällenden Gehölze ist ein Fällantrag vom Vorhabenträger bei dem zuständigen Fachbereich 63/3 einzureichen.

* Satzung zum Schutz und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) 2001

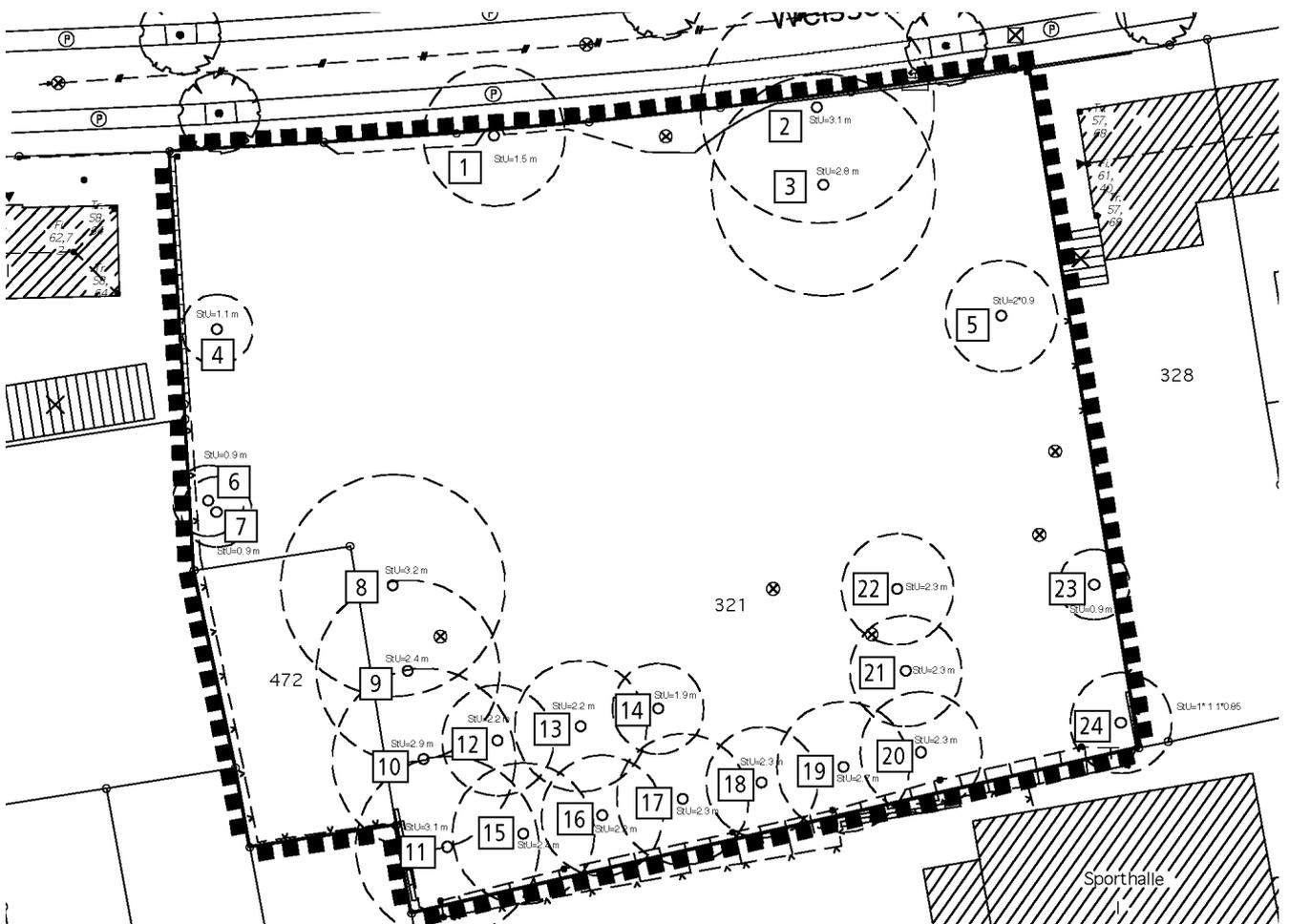


Abb. 1: Lage der Baumstandorte im Plangebiet (unmaßstäblich)

Tab. 1: Gehölze, deren Inanspruchnahme gem. Baumschutzsatzung auszugleichen ist				
Anzahl	Gehölznr. (vgl. Abb. 1)	Baumart	StU (cm)	Anzahl der Ersatzgehölze
1	4	Birke (<i>Betula pendula</i>)	110,0	2,0
2	5	Birke (<i>Betula pendula</i>) (2*90 cm)	180,0	2,0
3	8	Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	320,0	4,0
4	9	Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	240,0	3,0
5	10	Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	290,0	3,0
6	12	Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	220,0	3,0
7	13	Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	220,0	3,0
8	14	Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	190,0	2,0
9	15	Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	240,0	3,0
10	21	Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	230,0	3,0
11	22	Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	230,0	3,0
Anzahl der Ersatzpflanzungen				31,0

Die 11 durch das Vorhaben in Anspruch genommenen Gehölze sind mit einer Ersatzpflanzung von 31 Bäumen bzw. mit entsprechender Ausgleichszahlung auszugleichen.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt zur Durchgrünung des Vorhabens eine Anpflanzung von 14 Gehölzen (Säuleneichen, Kugelahorn). Diese können als Ersatzpflanzungen angerechnet werden. So sind extern 17 Gehölze anzupflanzen oder durch Ersatzgeldzahlung auszugleichen.

Lage und Art der Gehölzpflanzungen oder entsprechende Ausgleichszahlungen werden im Durchführungsvertrag festgelegt.