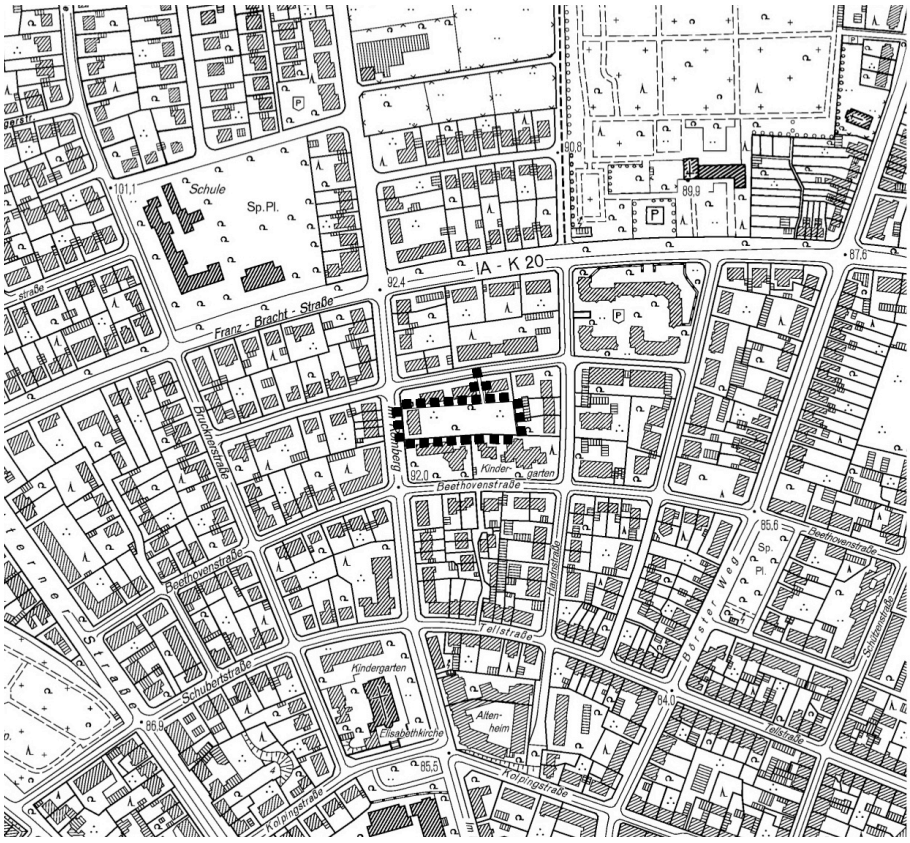
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 „Im Romberg“

Begründung
– Entwurf –

Verfahrensstand §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

Stadt Recklinghausen



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planverfahren	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	**Städtebauliche Konzeption**	**5**
3	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**5**
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Bauweise / Bauformen	6
3.2.2	Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen	6
3.2.3	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	6
3.2.4	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	7
3.3	Bauliche Gestaltung	7
4	**Erschließung**	**7**
5	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**8**
5.1	Festsetzungen zur Freiraumgestaltung	8
5.2	Eingriffsregelung	8
5.3	Biotop- und Artenschutz	8
5.4	Baumschutzsatzung	9
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	10
6	**Ver- und Entsorgung**	**10**
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	10
6.2	Abwasserentsorgung	10
6.3	Abfallentsorgung	11
7	**Altlasten und Kampfmittelvorkommen**	**11**
8	**Immissionsschutz**	**11**
9	**Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**	**11**
9.1	Denkmalschutz	11
9.2	Bergbau	11
10	**Fragen der Durchführung und Bodenordnung**	**11**
11	**Flächenbilanz**	**11**

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 17.03.2014 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 „Im Romberg” gem. § 12 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gefasst.
Das 2755 qm große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Recklinghausen in Flur 332 einen Teil des Flurstückes 593.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Planung ist der Antrag eines Vorhabenträgers innerhalb des Plangebietes im Norden der Stadt Recklinghausen drei Wohngebäuden mit insgesamt 27 Wohneinheiten zu errichten. Dazu soll das Gebäude Im Romberg 44 rückgebaut und von dort aus die dreigeschossigen Gebäude im Blockinnenbereich erschlossen werden.
Das Vorhaben dient der Schaffung von Wohnraum in Form der Innenentwicklung und entspricht damit der derzeit vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum in Recklinghausen. In Teilen ist hier die Errichtung von freifinanziertem und gefördertem Wohnraum vorgesehen.
Da für das Plangebiet kein Bebauungsplan besteht, ist die geplante Bebauung nach den Vorgaben des § 34 BauGB planungsrechtlich derzeit unzulässig.
Somit ist die vorliegende Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung zu schaffen.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Nordviertel von Recklinghausen zwischen der Johann-Sebastian-Bach Straße im Norden, der Haydnstraße im Osten, der Beethovenstraße im Süden und der Straße Im Romberg im Westen.
Die Straße Im Romberg kreuzt die Franz-Bracht-Straße (K 20), welche direkt auf die Landesstraße 524 zuläuft.
Derzeit befindet sich im Westen des Plangebietes ein Mehrfamilienhaus an der Straße Im Romberg. Östlich angrenzend befinden sich private Gartenflächen. Das Plangebiet weist einen dichten Baumbestand unterschiedlichen Alters und Qualität auf, der in Teilen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen fällt (s. Pkt. 5.4).
Im direkten Umfeld befinden sich Wohnnutzungen in Mehrfamilien- und Reihenhäusern, südlich des Plangebietes befindet sich eine soziale Einrichtung des diakonischen Werks und ein Kindergarten.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

– Aufgrund der Größe des Plangebietes von 2755 qm und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
– Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
– Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Recklinghausen daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung” im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon gelten die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

– Regionalplanung

Die Darstellungen des Regionalplanes „Emscher-Lippe” (2004) sehen für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich” vor. Die vorliegende Planung entspricht daher den Darstellungen des Regionalplans.

– Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen stellt im Planbereich Wohnbaufläche dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit nicht betroffen, ein Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

– **Bebauungsplanung**

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.
Unmittelbar östlich der Haydnstraße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 170 „Franz-Bracht-Straße / Lortzingerstraße”, der für die Bauflächen innerhalb seines Plangebietes hauptsächlich „Reines Wohngebiet” gem. § 3 BauNVO festsetzt.
Südlich der Beethovenstraße beginnt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Tellstraße”, der für die Flächen die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet” gem. § 4 BauNVO trifft.

2 Städtebauliche Konzeption

Wie oben bereits beschrieben, ist die seitens eines Investors innerhalb des Plangebietes vorgesehene Errichtung von drei Wohngebäuden Anlass der vorliegenden Bauleitplanung. Es ist der Bau von drei dreigeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 27 Wohneinheiten geplant. Alle Wohnungen sind barrierefrei über eine Aufzugsanlage zugänglich.
Die entstehenden Gebäude werden über eine gemeinsame Tiefgarage (unterhalb der Geländeoberfläche) erschlossen, die über ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen sowie Kellerräumen verfügt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Straße im Romberg.
Die fußläufige Erschließung innerhalb des Plangebietes wird über ein Wegenetz sichergestellt. Dieses verläuft nördlich parallel zu den drei neuen Wohngebäuden.
Um eine angemessene Freiraumqualität für die Bewohner der geplanten Gebäude sicherzustellen, ist eine Begrünung der geplanten Tiefgarage vorgesehen (s. Pkt. 5.1).

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet entsprechend der konkret geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung des maßgeblich durch Wohnen geprägten Gebietes führen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO können im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden, um wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, sofern von diesen keine Immissionskonflikte oder oben beschriebene verkehrliche Konflikte ausgelöst werden.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Bauweise / Bauformen

Die künftige Bebauung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die entsprechend dem konkreten Vorhaben festgesetzt wurden, eindeutig definiert. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann daher verzichtet werden.

3.2.2 Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen

Innerhalb des Plangebietes ist, wie oben beschrieben, eine Wohnbebauung geplant, die sich auch hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen soll. Im Plangebiet ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig.
Auf Grund der unebenen Geländebeschaffenheit werden für die drei geplanten Wohngebäude unterschiedliche maximale Höhen der baulichen Anlagen über NHN festgesetzt.
Die Höhe für das westliche Gebäude wird entsprechend dem geplanten Vorhaben mit max. 102,00 m ü. NHN. festgesetzt. Für das in der Mitte liegende Gebäude wird eine Höhe von max. 101,00 m ü. NHN. festgesetzt. Die Höhe für das östliche Gebäude wird entsprechend dem geplanten Vorhaben mit max. 100 m ü. NHN. festgesetzt.
Dies entspricht bei allen drei geplanten Wohngebäuden einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von 10,70 m.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarzellen, Photovoltaik) kann gem. § 6 (6) BauNVO ausnahmsweise um bis zu 2 m zugelassen werden.

3.2.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Obergrenze lt. BauNVO für das „Allgemeine Wohngebiet" mit 0,4 GRZ festgesetzt.
Darüber hinaus wird gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig ist. Diese Überschreitung ist erforderlich, um die geplante Tiefgarage, in der die privaten Stellplätze untergebracht werden sollen, realisieren zu können.
Mit der festgesetzten Grundflächenzahl und der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Die

Überschreitung der Grundflächenzahl ist städtebaulich erforderlich, um für die geplante Wohnbebauung das notwendige Stellplatzangebot zu schaffen.
Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen sind durch diese Überschreitung nicht zu erwarten, da die Oberflächenversiegelung durch die festgesetzte Begrünung der Tiefgarage (s. Pkt. 5.1), die sich insbesondere positiv auf das Kleinklima auswirkt, deutlich gemindert wird.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

3.2.4 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die durch Baugrenze festgesetzte überbaubare Fläche umfasst mit geringem „Spielraum“ die konkrete Gebäudeplanung.
Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

3.3 Bauliche Gestaltung

Die konkrete Gestaltung der Wohngebäude ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt (z.B. helle Putzfassade) und wird über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan bis zum Satzungsbeschluss planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind daher entbehrlich.

4 Erschließung

Die Zufahrt zu den geplanten Wohngebäuden erfolgt im Westen des Plangebietes über die Tiefgarageneinfahrt an der Straße im Romberg. Der ruhende Verkehr, d.h. der private Stellplatzbedarf von 27 Stellplätzen, wird durch die Tiefgarage sichergestellt.

Im Verlauf der Straße Im Romberg und der Johann-Sebastian-Bach-Straße besteht ausreichend Raum für Besucherstellplätze.
Innerhalb des Plangebietes gewährleistet eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche, welche von der Straße im Romberg nach Osten durch das Plangebiet verläuft, die fußläufige Erschließung der Anwohner.
Die Erreichbarkeit der Wohngebäude für die Feuerwehr wird über eine Anbindung an die Johan-Sebastian-Bach-Straße gewährleistet und ist entsprechend im Plan festgesetzt. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Fläche, erfolgt bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Freiraumgestaltung

Als wichtige freiraumplanerische Maßnahme zur Integration des geplanten Vorhabens in sein Umfeld wird festgesetzt, dass die außerhalb der überbaubaren Flächen gelegenen Teile der Tiefgarage - mit Ausnahme der Terrassen und der für die Feuerwehr benötigten Aufstellflächen - extensiv zu begrünen sind. Die technische Ausgestaltung (Aufbau der Substratschicht etc.) hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008” zu erfolgen. Mit dieser Maßnahme werden mögliche negative Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes auf das Kleinklima vermieden.
Die o.g. Richtlinie kann im Fachbereich 61 Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen eingesehen werden.
Zwei Bäume werden im Plangebiet aufgrund Ihrer Qualität und der möglichen Einbindung in die Bebauung als „zu erhalten“ festgesetzt.

5.2 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Unabhängig davon werden aufgrund der Regelungen der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen für die Inanspruchnahme von Gehölzen im Plangebiet erforderlich (s. Pkt. 5.4).

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden. Die vorliegende Vorprüfung (Stufe I) kann gem. Handlungsempfehlung als „worst-case“ Betrachtung geführt werden. D.h. die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden hinsichtlich des Potenzials als Lebensraum für planungsrelevante Tiere und Pflanzen geprüft und Auswirkungen der Planung auf die Lebensräume und die Arten (gem. § 44 BNatSchG) prognostiziert.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

Das Plangebiet ist durch intensive Gartennutzung mit vereinzelten Gehölzen geprägt. Aufgrund der geringen Größe und überwiegend geringwertigen Ausstattung an Habitatstrukturen, sowie keiner Sich-

tung von vorhanden Höhlen oder Horsten in den Gehölzen, ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet eine essenzielle Habitatfunktion für Vögel, Säugetieren, Amphibien, Reptilien oder sonstige Arten besitzt – eine gesonderte Prüfung für die in den Blattgebieten 4309 Recklinghausen benannten Arten erfolgt daher nicht.

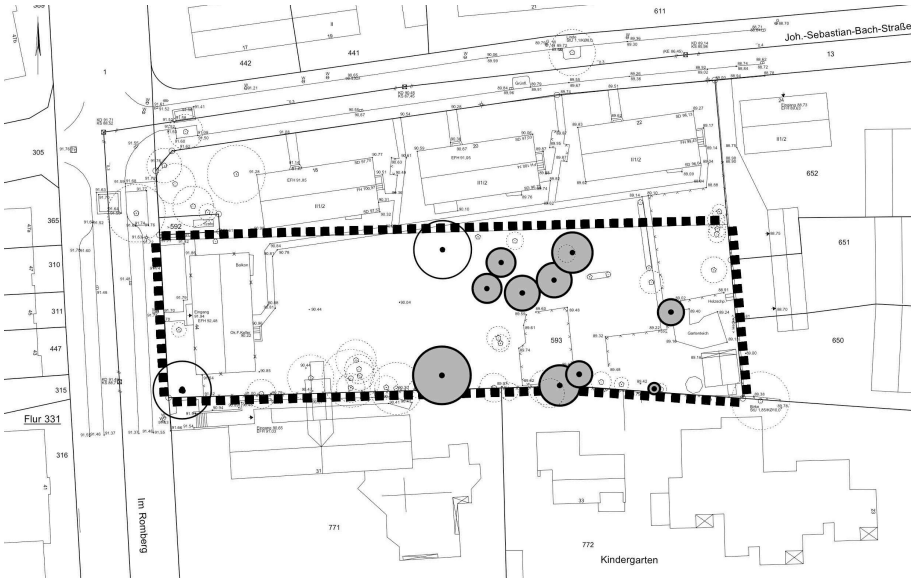
Die ähnlich ausgestatten Habitatstrukturen im Umfeld des Plangebietes schließen eine essentielle Bedeutung als Nahrungshabitat aus.
Unabhängig davon könnten Europäische Vogelarten die vorhandenen Gehölze als Bruthabitat nutzen. Eine essenzielle Funktion ist jedoch nicht zu erkennen. Um zu vermeiden, dass der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG erfüllt wird, sind Gehölze daher außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03.-30.09.) zu fällen.

Unter der Voraussetzung, dass eine Bauzeitenregelung „Fällung der Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (nicht zwischen dem 01.03. und 30.09.)“ getroffen wird, werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

5.4 Baumschutzsatzung

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen*. Entsprechend wurde geprüft, ob sich im Plangebiet Gehölze befinden, die der Baumschutzsatzung unterliegen.
Nach Prüfung fallen die in der nachstehenden Abbildung gekennzeichneten 12 Bäume unter die Baumschutzsatzung, wovon zwei in die Planung integriert und festgesetzt werden (s. Pkt. 5.1).

* Satzung zum Schutze und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 21.12.2010



Die übrigen Bäume fallen nicht unter die Satzung (u.a. weniger als 4 m [auch Kronenteile] Abstand zu Gebäuden, Baumart oder Stammumfang geringer als 80 cm). Daher können diese Bäume ohne Antrag bzw. Genehmigung oder Ersatzpflanzung unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (s.o.) entfernt werden.
Für die 10 Bäume, die nicht in die Planung integriert werden können, ist gem. den Vorgaben der Baumschutzsatzung Ausgleich durch Pflanzung von mind. 16 Bäume (mind. StU 14/16) zu leisten. Die geleisteten Ersatzpflanzungen sind der Stadtverwaltung unaufgefordert, innerhalb eines Jahres, mit Standortbezeichnung und Baumart anzuzeigen.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Wohngebiet. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung der Flächen im bestehenden Wohngebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung kann einen Flächeninanspruchnahme für die Wohngebäude an anderer Stelle vermieden werden.
Des Weiteren werden die Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.
Durch die Begrünung der Tiefgarage wird ferner eine positive Auswirkung auf das Kleinklima erzielt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung kann durch den Ausbau der bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung kann nicht über die vorhandene Kanalisation sichergestellt werden, da diese hydraulisch überlastet würde. Eine Drosselung ist notwendig, bevor das Regenwasser anschließend in die vorhandene Kanalisation in der Johann-Sebastian-Bach-Straße oder der Straße Im Romberg eingeleitet wird.
Das Schmutzwasser kann der vorhandene Kanalisation zugeführt werden, diese ist ausreichend dimensioniert.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Stadt Recklinghausen konzessioniertes Unternehmen.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung nicht bekannt oder zu vermuten.

8 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen.

9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

9.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

9.2 Bergbau

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabebezogenen Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorgaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.
Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Recklinghausen geschlossen, in dem Regelungen und Fristen zur Umsetzung des Vorhabens und zur Realisierung der erforderlichen Ersatzpflanzungen getroffen werden.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche (Allgemeines Wohngebiet)	2755 qm	–	100%
davon:			
Überbaute Fläche gesamt:	1.904,98 qm	–	69%
– Wohngebäude	915,44 qm	–	(33%)
– Sonstige Flächen (z.B. Tiefgarage, Fußweg)	989,54 qm	–	(36%)
Freifläche:	850,02 qm	–	31 %

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
Coesfeld, den 15.10.2014

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld