



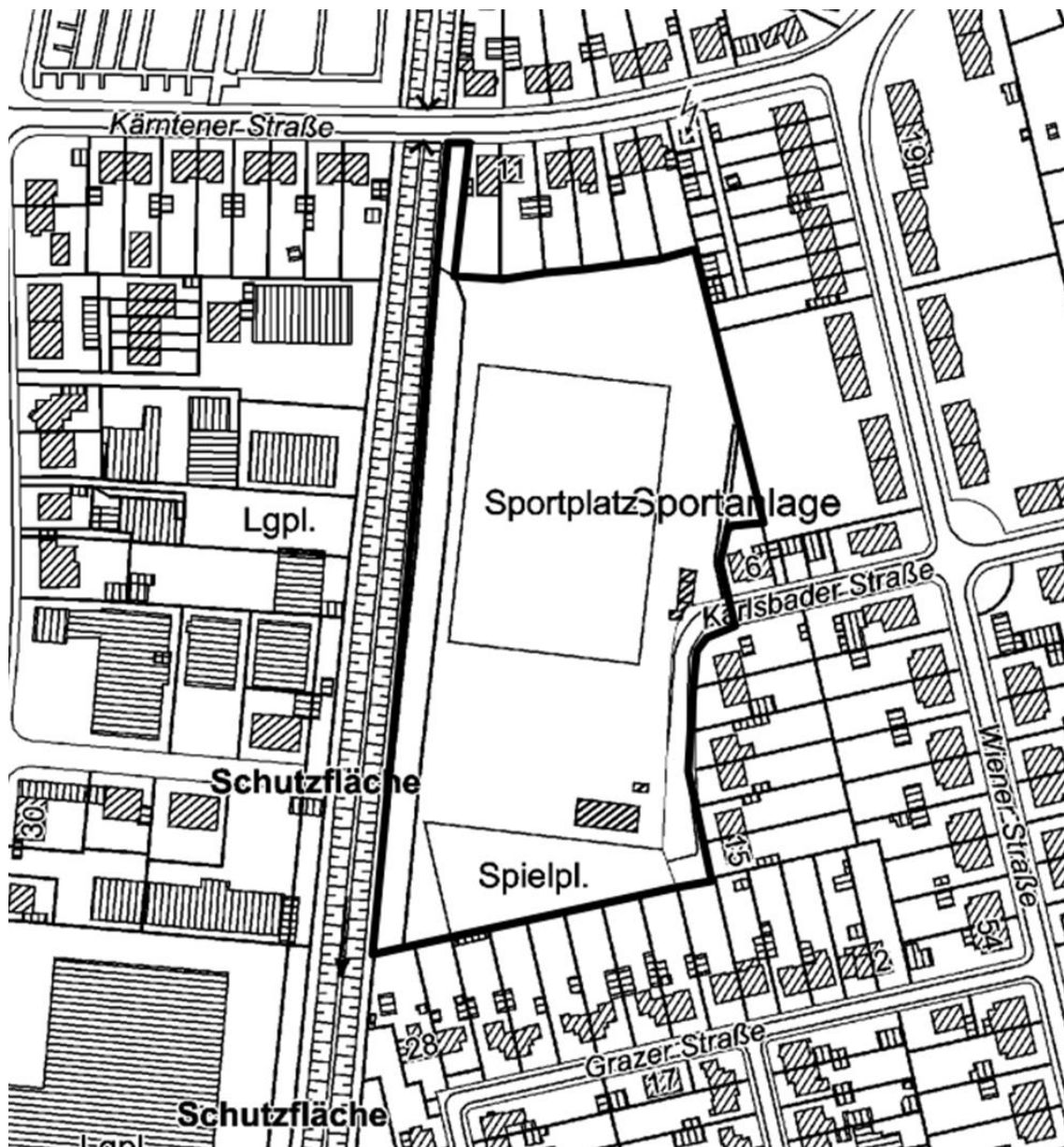
Stadt Recklinghausen

Bebauungsplan Nr. 246 – Karlsbader Straße – Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung Teil A

Begründung Teil B (Umweltbericht) als separates Dokument

gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Satzungsbeschluss



Stand: 17.09.2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Beschreibung des Gebietes	2
2.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung	2
3.	Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen.....	3
3.1	Verhältnis zur Landesplanung / Regionalplanung.....	3
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Landschaftsplan	5
3.4	Bestehendes Planrecht	6
3.5	Weitere (informelle) Planungen	6
3.5.1	Handlungskonzept Wohnen	6
3.5.2	Klimaanpassungskonzept / Klimaanpassungskarte	7
4.	Planverfahren	8
5.	Städtebauliches Konzept und Erschließung	9
5.1	Allgemein	9
5.2	Nahversorgung und Infrastruktur	12
5.3	Erschließung	13
5.4	Ver- und Entsorgung	13
5.5	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	15
6.	Planinhalte und Festsetzungen.....	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
6.4	Garagen und Stellplätze	20
6.5	Verkehrsflächen, Erschließung.....	21
6.6	Versorgungsflächen	21
6.7	Flächen für die Abwasserbeseitigung	22
6.8	öffentliche Grünflächen - Spielplätze	22
6.9	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	22
6.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	23
6.11	Gestalterische Festsetzungen	25

7.	Flächenbilanz	27
8.	Umweltbelange	27
8.1	Umweltprüfung	27
8.2	Eingriffsregelung	27
9.	Hinweise	27
9.1	Boden / Bodendenkmalschutz	27
9.2	Kampfmittelbeseitigung	28
9.3	Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG	28
9.4	Baumschutz und sonstigen Bepflanzungen	29
9.5	Hochwasserschutz / Grundwasserflurabstände / Kellerschächte	29
9.6	Niederschlagswasser	29
9.7	Heizzentrale	30
9.8	Städtebaulicher Vertrag	30
9.9	Einsichtnahme in Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten	30
10.	Gutachten	30
11.	Kosten und Finanzierung	31
12.	Textliche Festsetzungen	32

Abkürzungsverzeichnis

BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO NRW	Bauordnung Nordrhein-Westfalen
BHKW	Blockheizkraftwerk
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
CO ₂	Kohlenstoffdioxid
dB(A)	Schallleistungspegel
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
DSchG	Denkmalschutzgesetz
FH	Firsthöhe
GA	Garage
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GFZ	Geschossflächenzahl
GH	Gebäudehöhe
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GRZ	Grundflächenzahl
i.V.m.	in Verbindung mit
L	Landstraße
LANUV	Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen
LEP NRW	Landesentwicklungsplan NRW
m	Meter
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROG	Raumordnungsgesetz
RVR	Regionalverband Ruhr
St	Stellplätze
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TH	Traufhöhe
WA	allgemeines Wohngebiet
z.B.	zum Beispiel

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 246 – Karlsbader Straße – liegt im Stadtteil Hillerheide der Stadt Recklinghausen und umfasst folgende Grundstücke:

- Flur 532, Flurstücke 83, 464 und 472 tlw., der Gemarkung Recklinghausen. Das Flurstück 472 wurde im März 2021 aus den Flurstücken 102, 103 und 465 gebildet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 25.800 m². Die Abgrenzung ist auf dem Deckblatt zur Begründung abgebildet.

Die westliche Plangebietsgrenze verläuft entlang des Hellbaches. Die nördliche und östliche Plangebietsgrenze verläuft entlang von Siedlungsflächen der Kärntener Straße und der Wiener Straße beziehungsweise Karlsbader Straße. Im Süden wird das Plangebiet durch einen Spielplatz begrenzt, der an die Siedlungsflächen der Grazer Straße anschließt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Karlsbader Straße.

1.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer brachgefallenen Sportplatzfläche. Der Sportplatz selbst war ein vermutlich drainierter Rasenplatz, die ehemalige umlaufende Laufbahn hatte einen Aschenbelag. Auf dem Gelände stehen die ungenutzten Vereinsgebäude und Reste von Ballfangzäunen und Beleuchtungsanlagen. Im Norden und Süden der Anlage gibt es Baumbestand.

Nördlich, östlich und südlich grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung (Einfamilienhäuser und bis zu 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit großen Gärten), westlich des Plangebietes fließt zunächst der Hellbach, auf der anderen Seite des Hellbachs liegt das Gewerbegebiet Tiroler Straße. In diesem Gewerbegebiet befinden sich auch Betriebsleiterwohnungen.

2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung

Nach der Stilllegung des Sportplatzes an der Karlsbader Straße soll die Fläche im Sinne der Innenverdichtung und der vorrangigen Nutzung brachliegender Flächen für die Siedlungsentwicklung zu einem Wohnquartier entwickelt werden. Die Stadt Recklinghausen hat einen Teil des Geltungsbereiches der Bonava Wohnbau GmbH verkauft. Gemäß dem ursprünglichen Kaufvertrag sollten auf der geplanten Wohnbaufläche 78 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern zu schaffen.

Ca. 30 % der Wohnhäuser müssen dabei den Förderrichtlinien für die öffentlich geförderte Eigentumsbildung entsprechen.

„Das Handlungskonzept Wohnen (Stand 2017) sowie dessen aktuelle Fortschreibung (Stand 2020) zeigen, dass die Wohnungsraumbedarfe in den letzten Jahren für die Stadt Recklinghausen zu- und nicht abgenommen haben. Es ist aktuell von einer angespannten Wohnungsmarktlage auszugehen, da es einen großen Nachholbedarf an Wohnungen gibt. Dies ist vor allem auf die wachsende Einwohnerzahl und somit letztlich auch auf eine gestiegene Anzahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf unter anderem durch gestiegene

Zuzüge in das Stadtgebiet zurückzuführen. Vor allem im Segment der Doppel- und Reihenhäuser ist ein Interessensschwerpunkt ermittelt worden. Dabei stoßen vor allem kleinere Objekte auf großes Interesse, die in einem preisgünstigen Segment liegen.“

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Wohnnutzung geschaffen werden. Damit werden die Erschließung sowie die Bebauung planungsrechtlich gesichert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die Bonava Wohnbau GmbH wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Recklinghausen die Unterlagen für das Bebauungsplanverfahren mit den notwendigen Gutachten und Planungen beibringen.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen sich nach den allgemeinen Standards für Wohngebiete und dem nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden richten.

3. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen

3.1 Verhältnis zur Landesplanung / Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan NRW und die darin formulierten Ziele und Grundsätze gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ROG sind in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Nachfolgend aufgeführte Ziele und Grundsätze sind für dieses Planungsverfahren und für die städtebauliche Konzeption wesentlich („Ziele“ sind verbindliche Vorgaben, „Grundsätze“ unterliegen der Abwägung der nachfolgenden Planungen):

6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

„Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. [...]“

6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"

„Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. [...]“

6.1-7 Grundsatz energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung

„Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen.

Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Vulnerabilität des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen – insbesondere Hitze und Starkregen – nicht weiter verschärfen, sondern die

Widerstandsfähigkeit des Siedlungsraums stärken und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.“

6.1-8 Grundsatz Wiedernutzung von Brachflächen

„Durch Flächenrecycling sollen Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Dabei sollen isoliert im Freiraum liegende Flächen einer Freiraumnutzung zugeführt werden. Zu den Nachfolgenutzungen regionalbedeutsamer Brachflächen soll frühzeitig ein regionales Konzept erarbeitet werden. Im Hinblick auf die Wiedernutzung ggf. belasteter Brachflächen soll der Altlastenverdacht im Planungsprozess frühzeitig geklärt werden.“

Für die Stadt Recklinghausen gilt derzeit der Regionalplan Teilabschnitt Emscher-Lippe (vormals Gebietsentwicklungsplan Emscher-Lippe). Dieser wurde im Jahr 2004 von der Bezirksregierung Münster aufgestellt und legt das gesamte Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich fest. Der aktuelle Entwurf des Regionalplanes Ruhr (Stand 25.04.2018 zur Offenlage) legt das Plangebiet ebenfalls als Allgemeinen Siedlungsbereich fest. Da sich der Regionalplan Ruhr noch in der Aufstellung befindet, sind die Festlegungen bisher noch nicht rechtskräftig, müssen aber dennoch als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 4 ROG berücksichtigt werden, da sie die zukünftigen Zielvorstellungen aufzeigen. Die o. g. Vorgaben der Landesplanung wie auch die der Regionalplanung stehen den Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegen. Die Darstellungen entsprechen der planerischen Zielsetzung, Wohnbauflächen zu entwickeln.



Abbildung 1: zukünftiger Regionalplan Ruhr¹

¹

https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/Regionalplan_Ruhr/01_Planentwurf/04_Zeichnerische_Festlegung/20180827_Blatt15_zeichnerische_Festlegungen_TeilC_Regionalplan_Ruhr.pdf

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen vom 27.03.2013 (mit Stand der vorliegenden Änderungen bis zum 23.01.2018) ist der Planbereich des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt. Darüber hinaus ist der Hellbach als Wasserfläche dargestellt. Entlang des Hellbaches verläuft unterirdisch eine Hauptversorgungs- bzw. Hauptwasserleitung (A DN 1000). Auch eine Spielfläche ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.



Abbildung 2: Ausschnitt des FNP der Stadt Recklinghausen²

3.3 Landschaftsplan

Die nachrichtlichen Darstellungen der Festsetzungs- und Entwicklungskarte (Stand: November 2008) des Landschaftsplanes Nr. 5 – Emscherniederung – sind mit der Bekanntgabe des Flächennutzungsplanes der Stadt Recklinghausen am 27.03.2013 dort berücksichtigt worden. Von dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Belange des Landschaftsplanes nicht berührt.

Einzig der renaturierte Hellbach ist in der Festsetzungskarte nachrichtlich dargestellt als „Fließgewässerneugestaltung außerhalb der Schutzgebietsausweisungen des Landschaftsplanes Nr. 5“.

In der Entwicklungskarte ist das dargestellte Ziel des Hellbaches die „Erhaltung der Freiraumfunktion der städtischen Grünzüge“.

Insgesamt werden die Belange des Landschaftsplanes durch den geplanten Bebauungsplan nicht berührt.

² Quelle: Stadt Recklinghausen



Abb. 3: Ausschnitt der Festsetzungskarte³



Abb. 4: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte⁴

3.4 Bestehendes Planrecht

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan oder Fluchtlinienplan vor.

Satzungen gemäß § 34 BauGB sowie planungsrechtliche Satzungen liegen ebenfalls nicht vor. Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Innenbereich der Stadt Recklinghausen gemäß § 34 BauGB.

3.5 Weitere (informelle) Planungen

3.5.1 Handlungskonzept Wohnen

Das Handlungskonzept Wohnen 2015 und dessen Fortschreibung 2017 zeigen, dass der Ortsteil Hillerheide seit 2007 nahezu der einzige Ortsteil Recklinghausens mit Bevölkerungszuwachs ist. Eines der Ziele des Handlungskonzepts Wohnen ist eine Durchmischung verschiedener Bevölkerungsgruppen. Dabei spielt die Bereitstellung von gefördertem Wohnungsbau eine besondere Rolle. Infolgedessen ist für die städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Bebauungsplan die vertraglich vereinbarte Voraussetzung, ein entsprechendes Angebot an förderfähigen Einfamilienhäusern in Form von Reihenhäusern zu schaffen. Diese förderfähigen Wohneinheiten können im Sinne der öffentlich geförderten Eigentumsbildung errichtet werden. Da der Stadtteil Hillerheide zentral liegt und positiv von den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen aufgenommen wird, was die Bevölkerungszuwächse aufzeigen, ist hier eine weitere Entwicklung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau, im Verbund mit dem frei finanzierten Wohnen sinnvoll. Hierzu eignen sich insbesondere die ehemaligen Flächen der Trabrennbahn und des Sportplatzes an der Karlsbader Straße.

³ Quelle: https://www.kreis.de/Inhalte/Buergerservice/Umwelt_und_Tiere/Umwelt/Untere_Naturschutzbehoerde/EmscherFestsatzungskarte_Optimized.pdf

⁴ Quelle: https://www.kreis.de/Inhalte/Buergerservice/Umwelt_und_Tiere/Umwelt/Untere_Naturschutzbehoerde/EmscherEntwicklungskarte_Optimized.pdf

3.5.2 Klimaanpassungskonzept / Klimaanpassungskarte

Das Klimaanpassungskonzept der Stadt Recklinghausen ist am 27.11.2017 als „Sonstige städtebauliche Planung“ im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 des BauGB vom Rat der Stadt Recklinghausen beschlossen worden, wodurch entsprechende Klimaanpassungsmaßnahmen im Rahmen der Stadtentwicklung Berücksichtigung finden sollen.

Schwerpunkt der Konzepterstellung war die Entwicklung einer gesamtstädtischen Strategie zur Anpassung an den Klimawandel. Ein daraus entwickeltes Instrument ist die Handlungskarte Klimaanpassung.

In der Handlungskarte sind Bereiche im Stadtgebiet dargestellt, die heute oder in Zukunft hitze- oder überflutungsgefährdet sind sowie schützenswerte Grünflächen, Belastungsgebiete der Gewerbe- und Industrieflächen und Kaltluftentstehungsgebiete / Frischluftbahnen. Aus der Darstellung der durch den Klimawandel besonders betroffenen Gebiete im Stadtgebiet wurden Anpassungsmaßnahmen entwickelt. Diese sind in einem Maßnahmenkatalog zusammengefasst und bilden die Grundlage zur Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen auf Stadt-, Quartiers- und Gebäudeebene in Recklinghausen.

Die Handlungskarte zur Klimaanpassung stellt für das Plangebiet „Zone 4“ mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit der bestehenden Grünfläche dar. Ziele sind der Erhalt der bestehenden Flächen und Grünstrukturen sowie die Vernetzung von Grünflächen untereinander.

In den Steckbriefen der Klimaanpassungsmaßnahmen wird beschrieben, dass besonders die Funktionen der Trennung zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen (z. B. zur Verdünnung und Filterung von Luftschadstoffen) und der Abmilderung des Wärmeinseleffekts von Bedeutung sind.



Abbildung 5: Ausschnitt der Klimaanpassungskarte Recklinghausen⁵

⁵ Quelle: Stadt Recklinghausen

Im Zuge der weiteren Planung ist eine sachgerechte Abwägung aller Belange erforderlich, da die Klimaanpassungskarte Differenzen zum Flächennutzungsplan aufweist. Die Abwägung muss insbesondere zwischen den Zielen der Klimaanpassungskarte und den Zielen der Innenentwicklung erfolgen.

Daher wurde im Planverfahren ein zusätzliches Kaltluftgutachten angefertigt, welches die Aussagen der Regionalklimakarte des RVR und die nächtliche Klimaanalysekarte des LANUV einander gegenüberstellt. Dieses Kaltluftgutachten (Peutz Consult GmbH, Stand: Februar 2021) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Vergleich mit den Bewertungen des LANUV und des RVR wird deutlich, dass die von uns prognostizierten Kaltluftvolumenströme eher der Einordnung des LANUV (geringe Bedeutung) entsprechen. Eine hohe Bedeutung des Kaltluftvolumenstroms im Bereich des Plangebietes mit entsprechend signifikanten positiven Effekten für die umgebenden Siedlungsbereiche kann auf der Grundlage unserer Rechenergebnisse und den noch niedriger liegenden Berechnungen des LANUV ausgeschlossen werden.

Eine signifikante Verschlechterung der Durchlüftungsverhältnisse kann für die stromabwärts gelegenen Bereiche südlich der Grazer Straße ausgeschlossen werden. Insbesondere ist kein kompletter Strömungsabriss durch die Realisierung des Bauvorhabens zu erwarten.

Zur Verbesserung bzw. zum Erhalt der bestehenden Kaltluftproduktionsmengen im Plangebiet empfehlen wir, soweit möglich, die geplanten Gebäude mit extensiver Dachbegrünung auszustatten. Zudem sollten in geeigneten Bereichen Teil-Fassadenbegrünungen angestrebt werden. Im Bereich der Außenanlagen sollten Flächen nur im erforderlichen Umfang versiegelt werden. Eine weitere Möglichkeit die gebäudebedingte Überwärmung zu minimieren, besteht darin, helle Dach- und Fassadenmaterialien und -anstriche zur Erhöhung der Albedo (Rückstrahlungsvermögen) zu verwenden.“

Die Empfehlungen zu den hellen Dach- und Fassadenmaterialien werden durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt. Ebenso wird für Wohngebäude mit Flachdächern und für Garagen eine mindestens extensive Dachbegrünung festgesetzt. Fassadenbegrünungen sind zulässig, werden aber nicht verpflichtend festgesetzt, da hier häufig hygienische Bedenken geltend gemacht werden, z.B. Einnisten von Schädlingen, Kletterhilfen für Nagetiere.

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als Angebotsplan und Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO des Bebauungsplanes liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Durch den Bebauungsplan werden weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete

von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG) (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB liegen somit vor.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung/Wiedernutzbarmachung von Flächen. Ziel ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB gilt, dass eine Erforderlichkeit für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht gegeben ist.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

Des Weiteren ist gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Neben der Umweltprüfung kann auch von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. In diesem Verfahren wird nicht davon Gebrauch gemacht, dass von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen werden kann. Hierdurch wird eine hohe Transparenz in diesem Verfahren gegenüber der Öffentlichkeit sichergestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend kann von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Kann-Vorschrift wurde in diesem Fall kein Gebrauch gemacht.

Trotz des Verfahrens nach § 13a BauGB wurde die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und 4 Abs. 1 BauGB (Behörden) durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet. Im Anschluss an diese frühzeitigen Beteiligungen erfolgte die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen. Auf dieser Basis wurde der Rechtsplan weiter entwickelt und die erforderlichen Untersuchungen konkretisiert sowie zur Kontrolle ein Umweltbericht erarbeitet, der Teil dieser Begründung ist.

5. Städtebauliches Konzept und Erschließung

5.1 Allgemein

Mit dem Angebot an Einfamilienhäusern, bestehend aus Reihenhäusern und Doppelhaushälften, sollen vor allem Familien angesprochen werden. Auch Familien mit Förderberechtigung aus dem geförderten Wohnungsbau sollen diese zur Eigentumsbildung erwerben können. Im Bebauungsplangebiet waren ursprünglich 78 Einfamilienhäuser als Doppelhäuser und Reihenhäuser geplant. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde nach der frühzeitigen Beteiligung auf 75 Wohneinheiten reduziert. Darüber hinaus wurden im nördlichen Teilbereich zwei Hausgruppen bestehend aus Doppelhaushälften und einem Mittelhaus gebildet. Die Gründe für die Reduzierung um 3 Einfamilienhäuser lagen insbesondere darin, dass die nördliche Fläche des Kleinkinderspielfeldes vergrößert wurde, um einen größeren

Kleinkinderspielplatz / Quartiersplatz zu ermöglichen. Des Weiteren musste u. a. auch für die Reihenhäuser gemäß Stellplatzsatzung noch ein zweiter Stellplatz bereitgestellt werden. Dies erfolgt durch die Planung eines Garagenhofes in unmittelbarer Nähe zu den Reihenhäusern. In der Fläche des Garagenhofes wird auch die Errichtung einer Heizzentrale ermöglicht.

Die Flächen der ehemaligen Sportanlage des Plangebiets unterliegen derzeit keiner Nutzung. Das Plangebiet liegt größtenteils auf dieser ehemaligen Sportanlage und wird im Norden und Osten durch Siedlungsgärten, im Süden durch einen Spielplatz, der erhalten und saniert werden soll, sowie im Westen durch den Hellbach und dessen Bewirtschaftungsfläche begrenzt. Das Plangebiet wird über die vorhandene Karlsbader Straße erschlossen, die unmittelbar an die Herner Straße anschließt.

Entwurfsbeschreibung



Abbildung 6: Darstellung des Plangebietes⁶

⁶ Quelle: BKI mbH

Bauliche Strukturen

Insgesamt können bei der derzeitigen Planung 75 zweigeschossige Wohngebäude realisiert werden:

- 23 Reihenhäuser mit ausbaufähigem Satteldach in WA 1
- 6 Wohnhäuser in 2 Hausgruppen mit jeweils 3 Häusern mit ausbaufähigem Satteldach in WA 2, dabei sind die Außenhäuser identisch mit den Doppelhaushälften aus WA 3
- 22 Doppelhaushälften mit ausbaufähigem Satteldach in WA 3.1 und 3.2
- 24 Doppelhaushälften mit Flachdach und 2 Vollgeschossen mit Staffelgeschoss in WA 4.1 bis 4.3

Die Gebäude mit den Flachdächern befinden sich am südlichen sowie westlichen Rand des Plangebietes.

Geschossigkeit / Gebäudehöhen

Mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sowie den ausbaufähigen Dachgeschossen der Satteldachhäuser beziehungsweise dem zurückspringenden abschließenden Obergeschoss (Staffelgeschoss) der Flachdachhäuser wird die vorhandene städtebauliche Struktur der Wiener Straße und dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet aufgenommen. Auf die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise, wie sie in der Karlsbader Straße, der Kärntener Straße und der Grazer Straße vorherrscht, wurde verzichtet. Die Grundstücksentwicklung soll der Vorgabe des BauGB folgen, wonach Grundstücke nachhaltig und flächensparend entwickelt werden sollen. Die Höhe der Gebäude im Plangebiet wird zudem durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen begrenzt. Die geplanten Gebäude werden nicht über die zweigeschossige Bestandsbebauung hinausragen beziehungsweise die bestehende eingeschossige Bebauung mit den spitzen Satteldächern nur geringfügig überragen. Somit wird die städtebauliche Einbindung der zukünftigen Bebauung in die vorhandene Umgebungsstruktur gewährleistet.

Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung führt von Osten kommend über die Karlsbader Straße in das Plangebiet hinein, wo sie verzweigt. Nach Norden und Westen werden ausschließlich die neuen Gebäude erschlossen. Nach Süden werden sowohl der Bestand (Karlsbader Straße 5 bis 15) und der bestehende öffentliche Spielplatz, der durch Einbeziehung in diesen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird, sowie die zukünftigen Gebäude erschlossen. Der westliche Teilbereich der heutigen Karlsbader Straße, der zurzeit noch im Trennprinzip (Fahrbahn und Fußweg separat) erschlossen wird, wird durch die Planungen verändert. Hier soll die Teilung in Fußweg und Fahrbahn zukünftig aufgehoben werden und eine Mischverkehrsfläche wie im Bereich der Neubauf Flächen hergestellt werden.

Die zukünftige Erschließung der Neubauf Flächen wird über Straßenbreiten von 5,00 m, 6,00 m und 7,50 m realisiert. Die Straßenbreite von 5 m wurde für die Erschließungsstraßen vor den Reihenhäusern gewählt, da hier keine Stellplätze im öffentlichen Raum untergebracht werden. Zwischen den Ausfahrten der Reihenhauser Grundstücke ist kein Platz für öffentliche Stellplätze, eine Anordnung auf den gegenüberliegenden Straßenseiten führt ebenfalls zu fahrtechnischen Konflikten. Besucherstellplätze für die Reihenhauser Grundstücke sind daher in zwei zentralen Lagen untergebracht.

Die Straßenbreite von 6,0 m wurde dort gewählt, wo öffentliche Stellplätze im Straßenraum untergebracht werden.

Die Straßenbreite von 7,50 m erlaubt dagegen die Unterbringung von öffentlichen Stellplätze und Straßenbäumen im Straßenraum und wurde über alle dort gewählt, wo die Abstände zwischen den Wohnhäusern dies zulassen.

Die westliche Straßendurchfahrt im Süden ermöglicht der Emschergenossenschaft die Durchfahrt zum Hellbach, der **innerhalb westlich** der festgesetzten Fläche für Versorgung **liegt verläuft**. Innerhalb dieser Fläche für Versorgung **wäre ist** die Anlage eines Fuß- und Radweges möglich, **wenn die Emschergenossenschaft damit einverstanden ist hierzu müssen Abstimmungen mit der Emschergenossenschaft erfolgen**.

Ruhender Verkehr

Jedes Einfamilienhaus soll gemäß Stellplatzsatzung mindestens zwei Stellplätze erhalten. Bei den Reihemittelhäusern ist ein Stellplatz im Bereich des Hauseinganges und ein Garagenstellplatz auf dem zentralen Garagenhof vorgesehen. Geplant ist, dass die Garagen des Garagenhofes, eine lichte Durchfahrtsbreite von mindestens 2,5 m haben sollen, daher wird hier eine Breite von 6,0 m für die Fahrgasse als ausreichend betrachtet. Bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern ist ein Stellplatz in der Garage vorgesehen. Als zweiter Stellplatz gilt die Zufahrt der Garage. Die Mittelhäuser der beiden Hausgruppen im WA 2, die südlich des Garagenhofes liegen, bekommen je zwei Garagen auf dem Garagenhof, die über einen Dungweg direkt vom Garten aus zu erreichen sind.

Die Besucherparkplätze werden auf den öffentlichen Verkehrsflächen oder auf den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung realisiert.

Grünstrukturen

Im Norden des Plangebietes und im Bereich des bestehenden Spielplatzes sind Grünstrukturen vorhanden. Durch Anlage der geplanten Heckenanpflanzungen auf den privaten Grundstücken, den Straßenbäumen sowie der Sicherung des bestehenden Spielplatzes im Süden und der Realisierung des Kleinkinderspielplatzes im Norden wird für das Plangebiet eine Begrünung geschaffen, die durch die zukünftigen Anpflanzungen in den privaten Gärten ergänzt wird.

Städtebaulicher Vertrag

Die Festlegungen zur Schaffung der Grünstrukturen sowie zur Gestaltung der Gebäude werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der Bonava Wohnbau GmbH erfolgen.

5.2 Nahversorgung und Infrastruktur

Vom Plangebiet aus liegen die nächstliegenden Nahversorgungsgeschäfte in einer Entfernung von ca. 1.000 m an der Herner Straße beziehungsweise 1.500 m an der Kölner Straße. Darüber hinaus sind durch die innerstädtische Lage weitere Einzelhandelsbetriebe (z. B. Bäckereien und Apotheken) sehr gut zu erreichen.

Der nächstliegende Kindergarten und die nächstliegende Grundschule befinden sich in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet und sind somit fußläufig gut zu erreichen.

5.3 Erschließung

Individualverkehr

Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt über die Karlsbader Straße, die unmittelbar an die Herner Straße (L 551) anbindet. Von hier aus wird eine gute Verbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleistet (Auffahrt auf die Autobahn BAB 2 und auf die BAB 43).

Nahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zur Haltestelle Theodor-Esch-Straße der Schnellbuslinie SB 20, die zwischen dem Bahnhof Herne und dem Hauptbahnhof Recklinghausen im 10-Minuten-Takt verkehrt. Der Haltepunkt befindet sich außerhalb des Plangebiets in einer mittleren fußläufigen Entfernung von ca. 300 m. In den Nebenzeiten sowie an Sonn- und Feiertagen fährt die Linie SB 20 im 15- beziehungsweise 30-Minuten-Takt

Leitungstrassen

Im Bereich der ehemaligen Sportanlage sind bis auf die üblichen Versorgungsleitungen (Wasser / Gas / Strom / Telekommunikation / Nah- oder Fernwärme) und einen Mischwasserkanal, im Bereich der Karlsbader Straße, der die heutige Sportanlage quert, sowie den Hauptsammler der Emschergenossenschaft im westlichen Bereich des Bebauungsplanes keine weiteren Leitungstrassen bekannt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde mit einer Leitungsabfrage der Leitungsbestand für die Anschlussbereiche abgefragt. Sollten weitere Leitungsträger betroffen sein, werden mit diesen die notwendigen Abstimmungen zur Verlegung oder zum Schutz der Leitungstrassen vorgenommen. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung wird im Auftrag des Vorhabenträgers eine Planvereinbarung mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen getroffen, hierbei wird auch die Teilverlegung des bestehenden Mischwasserkanals und die Anbindung an den Hauptsammler geregelt. Der bestehende Mischwasserkanal soll dabei vor Erschließung des Plangebietes durch die Stadt Recklinghausen verlegt werden. Die Verlegung soll nach Möglichkeit im 2. Quartal 2022 abgeschlossen sein.

5.4 Ver- und Entsorgung

Versorgung Allgemein

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas (für die Nahwärmeversorgung) sowie eigenständige Nahwärmeleitungen und Telekommunikation ist über die Karlsbader Straße vorgesehen; hier kann größtenteils an das vorhandene Netz angeschlossen werden. Als weitere Möglichkeit wurde untersucht, die technische Erschließung über die Bewirtschaftungsfläche der Emschergenossenschaft von der Tiroler Straße kommend über die **städtischen** Flurstücke 83 und 464 zu ermöglichen. Diese Erschließungsvariante wurde verworfen, da bei möglichen Instandsetzungsarbeiten des Hauptsammlers der notwendige Arbeitsraum fehlen würde.

Energieversorgung / Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom, Gas, Nahwärme und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die geplante Erschließungsstraße an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Karlsbader Straße angeschlossen werden. Darüber hinaus wird im östlichen Bereich des Plangebietes nördlich der Karlsbader Straße der Ergänzungsstandort für eine Trafostation festgesetzt, um bei Bedarf Kapazitätserhöhungen im Stromversorgungsnetz durchführen zu können. Die Nahwärmeversorgung wird über ein BHKW, eine Pelletsheizanlage oder eine vergleichbare Betriebsform, welche im Bereich der Garagenanlage geplant ist, gesichert.

Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die ausreichende Wasserversorgung des Plangebiets wird durch das bestehende Leitungssystem, welches in der Karlsbader Straße vorhanden ist, gesichert. **Darüber hinaus soll für die Wasserversorgung ein Ringschluss an der Kärntener Straße über die städtischen Flurstücke 83 und 464 erfolgen.**

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers wird über den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal mit Anbindung an den Hauptsammler der Emschergenossenschaft erfolgen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers wird in Abstimmung mit der Emschergenossenschaft über eine Rückhalteeinrichtung gedrosselt in den Hellbach erfolgen.

Oberflächenentwässerung des Niederschlagswassers

Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein System mit offenen, mittig beziehungsweise asymmetrisch in der Straße angeordneten Rinnen vorgesehen, die in den geplanten Regenwasserkanal mit Rückhaltung einleiten.

Die privaten Grundstücke sollen ebenfalls über diese offenen Rinnen entwässern. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (Gebäude und Garagen) wird auf den privaten Grundstücken, sofern technisch umsetzbar, über oberirdische Rinnensysteme und / oder Vegetationsflächen, z. B. Rasengittersysteme, Schotterrasen oder Vergleichbares, die neben den Fahrstreifen der Zufahrten und den Eingangsbereichen liegen, abgeleitet. Es ist vorgesehen, dass hier das Niederschlagswasser aus leichten Regenereignissen **direkt versickert durch die Vegetationsflächen aufgenommen wird**. Überschüssiges Niederschlagswasser aus stärkeren Regenereignissen wird ebenfalls über die privaten Flächen auf die Verkehrsfläche geleitet und über das dortige Rinnensystem abgeleitet. Somit wird teilweise das Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken über die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert.

In Bereichen, in denen die beschriebene Oberflächenentwässerung nicht möglich ist, erfolgt ein direkter Anschluss an den Regenwasserkanal.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gepflastert. Die Sinkkästen in den öffentlichen Verkehrsflächen werden so dimensioniert, dass das anfallende Niederschlagswasser aus den

privaten Flächen problemlos in den Regenwasserkanal des Trennsystems abgeleitet werden kann.

Mit diesem Entwässerungssystem soll das Niederschlagswasser solange wie möglich oberirdisch abgeleitet werden, um ~~zum einen mit der Versickerung einen Beitrag zur Grundwasserneubildung im Plangebiet zu liefern und um zum anderen~~ eine Verbesserung des Mikroklimas durch die zusätzliche Verdunstung zu erreichen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Eigentümer der Wohngebäude stehen Flächen auf den Baugrundstücken zur Verfügung. Hierbei können die Abfall- beziehungsweise Rohstofftonnen im Gebäude, in der Garage oder auf Standplätzen vor den Häusern untergebracht werden. Bei Standorten vor den Gebäuden sind die gestalterischen Festsetzungen für die Vorgärten zu beachten, mit denen der Eindruck einer „Übermöblierung“ der Grundstücksfreibereiche im Vorgartenbereich verhindert wird.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Ziel der Bauleitplanung ist es unter anderem, Maßnahmen festzusetzen oder darzustellen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung der Flächennutzung an den Klimawandel dienen (siehe hierzu 3.5.2 Klimaanpassungskarte).

Im Sinne von § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch soll die Entwicklung von bereits für die Natur beeinträchtigten Flächen gegenüber der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich, landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden. Durch die Überplanung der ehemaligen Sportplatzfläche sowie das Einfügen in die vorhandene Wohnbebauung wird dieser Vorgabe entsprochen.

Je kompakter ein Gebäude ist, umso weniger Energie wird für die Heizung bzw. die Kühlung benötigt. Die geplanten Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss bzw. abschließenden Obergeschoss (Staffelgeschoss), erfüllen die Anforderungen an ein ausgewogenes Verhältnis von der Hüllfläche zu beheiztem Gebäudevolumen.

Die Ausrichtung der Gebäude wurde so gewählt, dass sowohl ausreichende aktive Energiegewinne als auch ausreichende passive solare Energiegewinne möglich sind. Sollte über eine effiziente Sonnenenergienutzung durch Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen nachgedacht werden, ist die Ausrichtung auf dem Dach maßgeblich. Aufgrund der städtebaulichen Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der offenen Bauweise ist auf den Dachflächen eine gute bis optimale Ausrichtung möglich.

Weitergehend werden Regelungen zu Baumanpflanzungen und Gliederungen durch Hecken getroffen sowie öffentliche (z.B. Spielplätze) und private (Gartenflächen) Grünflächen geschaffen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen für Gründächer getroffen, die mindestens extensiv hergestellt werden müssen. Durch den Aufbau eines extensiven Gründaches entstehen positive Effekte für die Klimaanpassung die im Kapitel 6.10 näher beschrieben werden.

6. Planinhalte und Festsetzungen

Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und die Ziele des Bebauungsplans auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs umzusetzen, wurden im weiteren Verfahren insbesondere im zeichnerischen Teil und im Teil A) der textlichen Festsetzungen bezüglich

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- des inneren Erschließungskonzeptes,
- der überbaubaren Grundstücksflächen,
- der äußeren Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Dachform,
- der Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

getroffen, um die Grundzüge der Planung zu sichern.

Des Weiteren wurden im Teil B) der textlichen Festsetzungen zur Feinsteuerung gestalterische Festsetzungen aufgenommen, sowie im Teil C) der textlichen Festsetzungen Hinweise für die Architekten, Bauherren und zukünftigen Eigentümer, die zwar anders als der zeichnerische Teil und die textlichen Teile B und C keinen festsetzenden Charakter besitzen, aber auf übergeordnete Gesetze, Verordnungen und Richtlinien hinweisen und somit zu beachten sind.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (zeichnerische Festsetzung und Nr. 1 der textlichen Festsetzungen)

Entsprechend den Planungszielen werden die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“,
- Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“,
- Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“,
- Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und
- Nr. 5 „Tankstellen“

werden in diesem Baugebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen in ihren Flächenansprüchen und auch aufgrund ihrer Kundenfrequenzen und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem städtebaulich erwünschten Charakter der neuen Siedlung. Letztendlich könnten diese Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu unverträglichen Geruchs- und Lärmbelastungen führen.

Die Bauflächen werden auf Basis des städtebaulichen Entwurfes und den daraus resultierenden Baufenstern gegliedert. Hierbei werden die Bereiche entsprechend der jeweiligen zukünftigen Gebäudetypen festgesetzt (siehe nachfolgende Tabelle).

Gebietsbezeichnung	Haustyp
WA 1	Reihenmittelhaus, Reihenendhaus (RH) mit Satteldach
WA 2	Hausgruppen bestehend aus Doppelhaushälften mit Mittelhaus mit Satteldach
WA 3.1 und 3.2	Doppelhaushälfte (DH) mit Satteldach
WA 4.1, 4.2 und 4.3	Doppelhaushälfte (DH) mit Flachdach und Staffelgeschoss

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (zeichnerische Festsetzung und Nr. 2 der textlichen Festsetzungen)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. In § 17 Abs. 1 BauNVO wird als Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4 definiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Doppelhausgrundstücke, die Grundstücke der Hausgruppen und die Grundstücke der Reihenendhäuser mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die gemäß § 19 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % bis maximal 0,6 überschritten werden darf.

Die Grundflächen der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken der Mittelhäuser (d.h. Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand) im WA 1 und WA 2 dürfen die festgesetzte GRZ von 0,4 um maximal 0,1 auf bis zu 0,5 überschreiten. Abweichend hiervon dürfen die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den Baugrundstücken der Mittelhäuser im WA 1 und WA 2 die festgesetzte GRZ von 0,4 um maximal 0,25 auf bis zu 0,65 überschreiten.

Die BauNVO ermöglicht gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO verankerten GRZ aus städtebaulichen Gründen. Diese liegen hier vor, da der zukünftige Siedlungsbereich innenstadtnah entwickelt werden soll.

Verträglichkeit der städtebaulichen Verdichtung

Die gewählte städtebauliche Verdichtung entspricht dem städtebaulichen Konzept des Vergabeverfahrens, welches dem heutigen städtebaulichen Konzept zugrunde liegt. Die Vorgabe der maximalen GRZ in Bezug auf die Gebietskategorie wurde vom Gesetzgeber getroffen, um sicher zu stellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt

vermieden werden. Weitergehend soll sichergestellt werden, dass durch die geplanten Gebäude weiterhin für eine ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden und geplanten Grundstücke gesorgt ist. Ferner sollen ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet sowie eine erdrückende und beengende Wirkung der bestehenden und geplanten Gebäude zueinander ausgeschlossen werden. Diese Vorgaben werden mit der getroffenen Festsetzung eingehalten, daher ist bei den Mittelhäusern eine Überschreitung der GRZ um 0,1 vertretbar. Zusätzlich werden im Plangebiet begrünte Freiflächen geschaffen, die öffentlich zugänglich sind. Diese sind zwar nicht auf die GRZ anzurechnen, reduzieren aber die durch eine hohe Dichte vorhandenen negativen Auswirkungen.

Das gesamte Konzept entspricht mit der Nachnutzung bereits teilversiegelter Flächen im Innenbereich den Zielen des sparsamen Umgangs mit Boden und Fläche sowie den Zielen der innerstädtischen Nachverdichtung.

Geschossfläche - Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. In § 17 Abs. 1 BauNVO wird als Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2 definiert.

Mit den im Bebauungsplan gewählten Festsetzungen zur GRZ und der zweigeschossigen Bauweise kann die Obergrenze der GFZ nach § 17 BauNVO nicht erreicht werden.

Im Bereich der Reihenmittelhäuser (WA 1) mit Satteldach und einer Grundstücksgröße von ca. 143 m² wird bei einer zweigeschossigen Bauweise eine GFZ von ca. 0,9 erreicht.

Im Bereich der zweigeschossigen Doppelhaushälften (WA 2 bis WA 3.2) mit Satteldach und einer Grundstücksgröße von ca. 190 m² wird bei einer zweigeschossigen Bauweise eine GFZ von ca. 0,7 erreicht. Gleiches gilt für die zweigeschossigen Flachdachgebäude im WA 4.1 bis WA 4.3.

Daher wird auf die Festsetzung einer GFZ in diesem Bebauungsplan verzichtet, da die notwendige Regulierung über die Geschossigkeit und die GRZ ausreichend Regelungsinhalt bietet.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Lenkung der zulässigen baulichen Höhen bei Gebäuden trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen. Die Höhen der geplanten Gebäude orientieren sich dabei an dem wohnbaulichen Bestand in der Umgebung. Ziel der Höhenfestsetzungen ist die Einbindung des Plangebietes in die wohnbauliche Umgebungsstruktur und die Schaffung eines homogenen Stadtquartiers.

Der Sportplatz liegt ca. 1,5 m tiefer als seine Umgebung. Um die technische Erschließung sicherzustellen (Abfluss des Schmutz- und Niederschlagswassers) wird das Gelände aufgefüllt. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen berücksichtigen dies, da zuvor auch die geplanten Straßenhöhen im Erschließungskonzept bestimmt wurden.

Für die Höhe der baulichen Anlagen gelten folgende Definitionen:

- Die Geländeoberkante wird festgesetzt, da der gesamte Bereich aufgefüllt werden muss und eine eindeutige Höhenlage für die Planung von Erschließungsanlagen und Wohngebäuden erforderlich ist.
- Die Gebäudehöhe als maximale Höhe der Flachdachgebäude und die Firsthöhe als maximale Höhe der Gebäude mit Satteldach werden festgesetzt, um für das Quartier eine gemeinsame Höhenentwicklung sicherzustellen.
- Die Traufhöhe wird festgesetzt, um im Quartier gleichmäßige Dachneigungen und damit eine gestalterische Wiedererkennbarkeit zu entwickeln.

Mit den festgesetzten zulässigen Überschreitungen (bis max. 2,0 m) der maximalen Gebäude- und Firsthöhen wird der Aufbau von Wärmetauschern, Klima- und Lüftungsanlagen ermöglicht, die die Umsetzung der Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie künftiger Anpassungen gewährleisten.

Die Überschreitung der maximalen Höhen durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung wird ermöglicht, um die nachhaltige Nutzung der Dachflächen zu fördern.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss oder Staffelgeschoss festgesetzt. Dadurch wird im Zusammenhang mit den festgesetzten Gebäudehöhen für das gesamte Wohngebiet eine einheitliche Höhenentwicklung sichergestellt und eine verträgliche Einbindung in die umgebenden städtebaulichen Strukturen gewährleistet.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (zeichnerische Festsetzung und Nr. 3 der textlichen Festsetzungen)

Bauweise

Im Bereich des neuen Wohngebietes wird überwiegend eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern beziehungsweise Hausgruppen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise kann auf weitere Festsetzungen verzichtet werden, da eine unangemessene Verdichtung in Zusammenhang mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden kann.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt, die als durchgehende Streifen konzipiert sind, um ein gewisses Maß an Flexibilität bei der Anordnung der Einzel- und Doppelhäuser sowie der Hausgruppen und Reihenhäuser zu gewährleisten. Alle Baufelder sind so dimensioniert, dass sie einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der späteren Errichtung der einzelnen Baukörper unter Beachtung der festgesetzten GRZ ermöglichen. Die Bautiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird aus dem städtebaulichen Entwurf abgeleitet und beträgt 11,00 m bzw. 11,50 m.

Zusätzlich wird ausnahmsweise eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze im Gartenbereich um maximal 3,00 m für Terrassen mit und ohne Überdachung und Wintergärten ermöglicht, um bei der Gestaltung des Gartens und des zukünftigen

Außenaufenthaltsbereiches einen möglichst großen Freiraum zu ermöglichen. Diese Bereiche werden in den zeichnerischen Festsetzungen mit gelb gestrichelten Linien festgesetzt.

Nebenanlagen

Um eine Überformung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen einzugrenzen, trifft der Bebauungsplan weitere Festsetzungen. So werden Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO baulich auf maximal 30 m³ begrenzt und Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gestalterisch einzubinden. Hierrunter fallen auch Gartenhäuser, die in ihrer Größe beschränkt werden um eine Überfrachtung der privaten Gärten zu vermeiden. Von dieser Regelung befreit sind Nebenanlagen, die keinen umbauten Raum bilden (z.B. Spielgeräte, Mauern, Führungen von unterirdischen Leitungen, Wasserbecken usw.).

6.4 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (zeichnerische Festsetzung und Nr. 4 der textlichen Festsetzungen)

Ziel des Erschließungskonzeptes ist eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des neuen Wohngebietes. Im Bebauungsplan wird daher gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) Stellplätze und Garagen nur in den überbaubaren Flächen beziehungsweise in den gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig sind. Um einen homogenen Vorgartenbereich zu erzielen, wurden Garagen oder Carports in den Vorgärten ausgeschlossen. Hierdurch sollen u. a. die Versiegelung der Vorgärten verhindert und die dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden. Über die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen kann ein Schlüssel von mindestens zwei Stellplätzen pro Wohneinheit sichergestellt werden.

Garagenhof

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche ist eine Teilfläche ausschließlich für die Ansiedlung von Garagen mit „Ga“ gekennzeichnet. Die Garagen dienen den Reihenmittelhäusern im WA 1 sowie den Mittelhäusern der Hausgruppen in WA 2. Bei diesen Haustypen in Verbindung mit der Lage der Grundstücke können die Garagen nicht auf dem Grundstück realisiert werden. Da pro Gebäude mindestens zwei Stellplätze für den bauordnungsrechtlichen Nachweis erforderlichen sind wurde die Realisierung des Garagenhofes ermöglicht.

6.5 Verkehrsflächen, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (zeichnerische Festsetzung)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Stellplätze

Die Erschließung des inneren Plangebietes erfolgt über die Karlsbader Straße, hierbei soll der westliche Bereich der Karlsbader Straße sowie der Bereich der Siedlungsentwicklung als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden.

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf entsteht ein verkehrsberuhigter Bereich über zwei Ringschließungen mit Querschnitten von 5,00 m, 6,00 m und 7,50 m. Zur Erläuterung der Erschließung siehe Punkt 5.3.

Die öffentlichen Stellplätze, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, sind im Rechtsplan nicht verortet, sondern dem städtebaulichen Konzept zu entnehmen. Weitere 19 öffentliche Stellplätze, die als Besucherstellplätze vor allem der Reihenhausbauung zugeordnet sind, werden innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angeordnet. Insgesamt ist die Errichtung von mindestens 38 öffentlichen Stellplätzen vorgesehen. Bei geplanten 75 Wohneinheiten ergibt sich damit ein Schlüssel von ca. 0,5 Besucherstellplätze je Wohneinheit.

Der bauordnungsrechtlich erforderliche Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohneinheit wird auf den privaten Baugrundstücken beziehungsweise im Bereich der privaten Verkehrsfläche erfolgen. Dort, wo die Reihemittelhäuser und die Mittelhäuser der Hausgruppen geplant sind, ist in unmittelbarer Nähe ein Garagenhof vorgesehen. Im Bereich des zukünftigen Garagenhofes wird darüber hinaus die Errichtung einer Heizzentrale ermöglicht, siehe hierzu Kapitel 6.6.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Planzeichen Fußgänger wurde getroffen, um die Erreichbarkeit des südlichen Spielplatzes zu sichern.

6.6 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) (zeichnerische Festsetzung und Nr. 5 der textlichen Festsetzungen)

Trafostation

Die Festsetzung der Trafostation ist erforderlich, um das Plangebiet bedarfsgerecht mit Strom versorgen zu können.

Heizzentrale (z. B. BHKW, Pelletsheizanlage oder ähnliches)

Die Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung im Bereich des geplanten Garagenhofes wurde getroffen, da mit hocheffizienten Heizanlagen, die vorrangig mit CO₂-armen sowie CO₂-freien Brennstoffen befeuert werden, ein nachhaltiger Beitrag zum Klimaschutz erfolgen kann.

6.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) (zeichnerische Festsetzung)

Im westlichen Bereich des Plangebietes - parallel zum Hellbach - verläuft der Hauptmischwasserkanal der Emschergenossenschaft. Die heutigen Flächen der Emschergenossenschaft werden entsprechend ihrer Nutzung als Entsorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Abwasser festgesetzt.

6.8 öffentliche Grünflächen - Spielplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (zeichnerische Festsetzung)

Spielplätze

Mit den Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen für die Spielplätze soll die Neuerrichtung eines Kleinkinderspielplatzes im nördlichen Plangebiet gesichert werden. Im südlichen Teilbereich soll der bestehende Spielplatz, der auch der Bestandsbebauung dient, planungsrechtlich gesichert werden. Die Flächen sind als Grünflächen festgesetzt, außer den Wegen und unmittelbaren Spielgerätebereichen sind weitere Versiegelungen nicht möglich.

6.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Nr. 6 der textlichen Festsetzungen)

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, Stand 16.03.2021). Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen erfolgte auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die für allgemeine Wohngebiete einen schalltechnischen Orientierungswert für von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vorgibt.

Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte bei freier Schallausbreitung im Plangebiet sowohl tags als auch nachts überschritten werden. Die höchsten Beurteilungspegel treten mit bis zu 64 dB(A) tags und 69 dB(A) nachts an den geplanten Gebäuden auf, die Orientierungswerte der DIN 18005 werden hier demnach um bis zu 9 dB tags und 24 dB nachts überschritten. Dadurch wird die kritische Schwelle von 60 dB(A) nachts überschritten, ab der eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann.

Aktiver Schallschutz

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nur unmittelbar an den Lärmquellen sinnvoll. Die hier maßgeblichen Lärmquellen Schiene und Autobahn sind jeweils mehr als 400 m von dem neuen Wohnquartier entfernt. In dieser Entfernung haben aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder -wälle keine Wirkung mehr. Daher werden aktive Lärmschutzmaßnahmen hier nicht in Betracht gezogen.

Passiver Schallschutz

Zur Festlegung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind sogenannte „maßgebliche Außenlärmpegel“ heranzuziehen. Diese unterscheiden sich von den berechneten Beurteilungspegeln durch die Gewährung von Aufschlägen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der

jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages beziehungsweise bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen sind. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind nach DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen.

Aufgrund der Emissionen von Schienen und Bundesautobahn ergibt sich für das Plangebiet ein nahezu einheitlicher maßgeblicher Außenlärmpegel von bis zu 69 dB(A) nachts, damit ist das Gebiet dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Entsprechend dem Lärmpegelbereich IV ergeben sich die Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß DIN 4109:2018. In den textlichen Festsetzungen wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Eine Ausnahme von den Anforderungen ist nur dann möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend niedriger ist.

Für Schlafräume wird darüber hinaus festgesetzt, dass ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) schallgedämmte fensterunabhängige Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen ist. Für Schlafräume nachts kann keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Hier ist bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde.

Durch die gewählten Festsetzungen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf Gewerbe- und Verkehrslärm im Plangebiet sichergestellt.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung der Peutz Consult GmbH wurde im März 2021 ergänzt. Auf Basis dieser Ergänzung wurden die Hinweise zur geplanten Heizzentrale getroffen, um einen störenden Einfluss auf die bestehende und zukünftige Wohnbebauung zu unterbinden. Die notwendigen Nachweise werden im Baugenehmigungsverfahren erbracht.

6.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (Nr. 7 der textlichen Festsetzungen)

Die geplante Bebauung führt zu einem Verlust der brachgefallenen Sportplatzflächen durch Versiegelung, Umwandlung und Inanspruchnahme dieser Flächen zu Wohnbauzwecken. Im Plangebiet entfallen die vorhandenen Biotoptypen vollständig und werden in versiegelte Fläche (Gebäude- und Verkehrsflächen) oder Biotoptypen (Garten- und Grünfläche) umgewandelt.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die zukünftige Entwicklung des Gebietes definiert. Innerhalb der Wohnbauflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, wodurch eine Versiegelung von ca. 60 % (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung / Nebenanlagen) der Flächen ermöglicht wird, auf Teilflächen (im WA 1 und WA 2) geringfügig mehr. Auf den restlichen Wohnbauflächen (ca. 40 %) sind Gärten und Grünflächen vorgesehen. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Hecken anzupflanzen.

Die Auswahl der Gehölze liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer. Es sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Pflanzung im Wohngebiet - unbebaute private Flächen

Die Wohngebietsflächen sollen durch Einzelbaum- und Solitärstrauchpflanzungen strukturell bereichert werden. Verbindlich festgesetzt sind Hecken an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen aus Gehölzen gemäß der Pflanzliste.

Öffentliche Spielplatzflächen

Im südlichen Teil des Plangebietes wird eine Spielplatzfläche von ca. 2.740 m² gesichert. Hier wird der Baumbestand erhalten bleiben. Darüber hinaus wird der Spielplatz im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme erneuert und aufgewertet.

Im nördlichen Teilbereich wird ein Kleinkinderspielplatz mit altersgerechten Gerätschaften und Anpflanzungen umgesetzt. Bei Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder Stauden ist standortgerechten Arten der Vorzug zu geben. Es ist darauf zu achten, dass keine giftigen Pflanzen verwendet werden. Die Versiegelungen der Anlagen sind so gering wie möglich zu halten.

Pflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb des öffentlichen Raumes (Straße und Grünflächen) ist die Pflanzung von mindestens 15 Bäumen festgesetzt.

Der Straßenraum des Wohngebietes soll durch Einzelbaumpflanzungen strukturell bereichert werden. In den dafür vorgesehenen Baumbeeten ist je ein Baum vorgesehen. Alle Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind sie aus Gründen der Standsicherheit mit einer Dreibockanlage zu versehen. Die Baumbindung ist spätestens ab dem 5. Standjahr zurückzubauen. Pflanzausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Dachbegrünung

Im Rahmen der Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan müssen die Flachdächer der obersten Dachhaut der Wohngebäude und die Dachflächen der Garagen mindestens als extensive Gründächer hergestellt werden, soweit sie nicht durch gebäudetechnische Einrichtungen in Anspruch genommen werden. Durch den Aufbau eines extensiven Gründaches entstehen folgende positive Effekte:

- Der Aufheizung der Dachflächen in den Sommermonaten wird entgegengewirkt.
- In der Heizperiode bildet ein Gründach eine zusätzliche Isolationsschicht.
- Der Energie- und Wärmebedarf eines Gebäudes verringert sich.
- Der schnelle Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Speicherefähigkeit der Substratschicht gemindert, wodurch sich eine höhere Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt.
- Staubbindende und kaltluftbildende Eigenschaften der Dachbegrünung haben positive Einflüsse auf das Mikroklima. Die Dachbegrünung bietet Flora und Fauna einen weiteren Lebensraum innerhalb der Bauflächen.

Um für die Flachdachbereiche eine bestmögliche Klimabilanz zu erreichen, wurde zusätzlich mit der Festsetzung der extensiven Dachbegrünungen die Ergänzung von Solaranlagen festgesetzt, soweit die Realisierung auf den Gründächern möglich ist. Hierdurch entstehen sogenannte Hybriddächer.

6.11 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW) (Teil B der textlichen Festsetzungen)

Neben den bodenrechtlichen Festsetzungen auf Basis des § 9 Abs. 1 BauGB, die die Grundzüge der Planung regeln, enthält dieser Bebauungsplan auch Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW, die hauptsächlich die innere Gestaltung im Plangebiet steuern. Der Bebauungsplan trifft verschiedene Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen, zur Gebäudegestaltung, zu Material und Formgebung, zu Doppelhäusern und Hausgruppen, zu Dachaufbauten und -einschnitten, zu Garagen und zur Gestaltung der Grundstücke.

1. Dachform und Dachneigung

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten. Bei Errichtung von Gebäuden im WA 1 bis WA 3.2 mit Satteldächern sind Dachneigungen von mindestens 30° und maximal 40° zulässig. Die Festsetzung wurde getroffen, um ein einheitliches städtebauliches Bild mit einer ortstypischen Dachneigung zu gewährleisten.

Dachaufbauten und -einschnitte sowie Dachterrassen beeinflussen das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden erheblich. So können sehr unruhige, unterbrochene, nicht homogene Ansichten von Haus zu Haus entstehen. Durch die Festsetzung, dass Dachaufbauten und -einschnitte nicht mehr als 50 % der Trauflänge je Dachseite in Anspruch nehmen dürfen, wird sichergestellt, dass ein homogenes Erscheinungsbild entsteht, gleichzeitig wird den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit für einen gewissen Spielraum zur baulichen Entwicklung im Dachgeschoss gegeben.

Im WA 4.1 bis 4.3 sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig. Mit den Festsetzungen zu den Dachformen im WA 4.1 bis 4.3 wird eine gestalterische Qualität gesichert und eine weitere nachgefragte Gebäudegestaltung gesichert.

2. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glänzende, spiegelnde oder glasierte Dachziegel nicht zulässig. Dacheindeckungen in den Farbspektren hellgrau sind zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden. Die Festsetzung wurde getroffen, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu gewährleisten. Garagen sind zu begrünen, dies soll zu einem geringen Beitrag bei der Verbesserung des Mikroklimas und generell zu einer positiven „grünen“ Gestaltung beitragen. Siehe hierzu auch unter Kapitel 6.10 Dachbegrünung.

3. Fassadengestaltung

Die Festsetzungen dienen der Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes.

Aus dem städtebaulichen Entwurf und dem Umsetzungskonzept hat sich eine stimmige Gestaltung der Gebäude ergeben. Hieraus wurden die entsprechenden gestalterischen Festsetzungen zu Material und Farbgebung der Fassaden einschließlich Sockel und der Dächer abgeleitet. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Gestaltung aufeinander anzupassen. Ziel ist es, die vorgesehene, aufeinander abgestimmte Gestaltung des gesamten Quartiers auch langfristig zu sichern.

Weitergehend werden den Bauherren durch die geordnete Materialwahl in der Detailgestaltung individuelle Gestaltungsspielräume ermöglicht. Mit dem Ausschluss von glitzernden oder glänzenden Oberflächen und Materialien wird ein homogenes Erscheinungsbild des Gesamtgebietes gewährleistet.

Im WA 4.1 bis 4.3 muss im 2. Obergeschoss die Fassade um mindestens 1,0 m von allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Hiervon ausgenommen werden die aneinander angebauten Wände von Hauptnutzungen. Dies entspricht ebenfalls der städtebaulichen Zielsetzung, unter Beachtung des bestehenden städtebaulichen Maßstabs, ohne dass der Eindruck einer zu massiven Bebauung entsteht.

4. Vorgärten

Vorgärten mit begrünten Flächen sind ein wesentliches gestalterisches Element in kleinteiligen Siedlungsbereichen und tragen im Wesentlichen dazu bei, im öffentlichen Straßenraum eine angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität zu schaffen. Daher sollen durch diese Festsetzung die notwendigen Grünflächen geschaffen werden.

Weitergehend wird über die örtlichen Bauvorschriften die Grundstücksgestaltung in Bezug auf den öffentlichen Raum gesteuert, insbesondere formuliert der Bebauungsplan Anforderungen für den Ausschluss Stein-/ Kies-/ und Splittschüttungen. Hierdurch soll der Eindruck einer „gestalterischen Überformung“ der Grundstücksfreibereiche entgegen gewirkt werden.

5. Einfriedungen

Für die Einfriedungen sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Die Festsetzungen zu den zulässigen Einfriedungen sollen planungsrechtlich einen größtmöglichen Gestaltungsraum für den Schutz der Privatsphäre unter Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes zum öffentlichen Raum bieten. Das Anpflanzen von Hecken in Verbindung mit einem reduzierten Einsatz von Zäunen bietet hierbei einen Beitrag zur attraktiven Gestaltung von Wohnquartieren und zur Auflockerung der Grundstücksbereiche. Um diese Gestaltung langfristig zu sichern, werden Verkleidungen von Zaunanlagen wie Sichtschutz-Einflechtungen für Drahtgitterzäune unterbunden.

Mit Ausnahme der Vorgärten sind auf den privaten Flächen Zaunanlagen gemäß den Festsetzungen zulässig.

7. Flächenbilanz

WA-Fläche	ca. 14.600 m ²
Verkehrsfläche (inklusive Verkehrsgrün und Stellplatzflächen)	ca. 5.000 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 3.200 m ²
Versorgungsflächen	ca. 3.000 m ²
insgesamt	ca. 25.800 m²

8. Umweltbelange

8.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan ermittelt, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erläutert sowie Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Der Umweltbericht ist ein separater Teil dieses Bebauungsplanes.

8.2 Eingriffsregelung

Da es sich um ein Satzungsverfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB handelt, ist keine Anwendung der bauleitplanerischen Eingriffsregelung vorgesehen.

9. Hinweise

Nachfolgende Hinweise für die Architekten, Bauherren und zukünftigen Eigentümer wurden im Rahmen dieses Planverfahrens aufgenommen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der Nennung der Hinweise um keine abschließende Auflistung handelt.

9.1 Boden / Bodendenkmalschutz

Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (z. B. Tonscherben, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), sind diese und deren Entdeckungsstätte im unveränderten Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde beziehungsweise dem Westfälischen Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege) gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) mitzuteilen (Ansprechpartner: Herr Essling-Wintzer, Tel. 0251/591-8937 bzw. 0151/18263568, Mail: wolfram.essling-wintzer@lwl.org).

Bergbau

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden zu sichern, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell

notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Ruhrkohle Bergbau AG in 45141 Essen, Im Welterbe 10, oder deren Rechtsnachfolger, Kontakt aufzunehmen.

Altlasten

Für das Plangebiet sind derzeit keine Altlasten/ altlastenverdächtigen Flächen im Kataster verzeichnet. Sollten bei Eingriffen in den Boden dennoch Auffälligkeiten (Verfärbungen, Geruch, Fremdmaterialien) auftreten, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Boden so schonend wie möglich zu behandeln (sachgerechte Abtrag und Lagerung von Oberboden, kein Überfahren / Verdichten von Böden außerhalb geplanter überbauter bzw. versiegelter Bereiche - z. B. im Bereich von Anpflanzflächen - während der Bauzeit).

Altlasten / Allgemeines

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten oder direkt Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

9.2 Kampfmittelbeseitigung

Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) vom 28.01.2021 wurden auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen unter den Fundstellenummern 55-06-210546 und 215608 eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche festgestellt:

- teilweise Bombardierung, Stellungsgebiete

Es sind folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung,
- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung,
- Systematische Absuche im Bereich des Stellungsgebietes, sofern dieser nach dem Ende des zweiten Weltkrieges nicht überbaut wurde.

9.3 Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Die Gebäudeabbrucharbeiten sind in den Wintermonaten von November bis Februar durchzuführen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch die ökologische Baubegleitung auszuschließen, dass sich aktuelle Fledermausvorkommen in und am Gebäude befinden.

Die Gehölzbestände sind außerhalb der Schutzzeit, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu entfernen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung die Bestände durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren, um potentiell genutzte Brutstätten von Vögeln auszuschließen.

~~Die Fällung der im Plangebiet vorkommenden Bäume hat außerhalb der Brutzeiten, also zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres, zu erfolgen. Abweichungen sind nach fachlicher Begründung (zum Beispiel definitiver Ausschluss von Vogelbruten) in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.~~

9.4 Baumschutz und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet befinden sich 38 Bäume unterschiedlicher Baumarten gemäß der Baumkartierung vom September 2020 (Büro Dräger Sachverständigenbüro für Baumsicherheit). Bäume sind nach Möglichkeit nach den einschlägigen Bestimmungen als Bestandteil des öffentlichen Raumes und des Naturhaushaltes zu erhalten und nachhaltig zu sichern (Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen / Landesnaturschutzgesetz NRW / Bundesnaturschutzgesetz).

Die Fällung der im Plangebiet vorkommenden Bäume hat außerhalb der Brutzeiten und erst mit Umsetzung der Planung zu erfolgen.

Bei den Pflanzmaßnahmen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insbesondere die Vorgaben der nachfolgend aufgeführten Regelwerke in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung zu berücksichtigen:

- FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege
- FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben
- DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten
- DIN 18919 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“

9.5 Hochwasserschutz / Grundwasserflurabstände / Kellerschächte

Der innerhalb des Bearbeitungsbereiches angetroffene natürlich gelagerte Boden ist grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Aufgrund der zu erwartenden, teilweise geringen Grundwasserabstände ist die Konstruktion der Keller oder der Bodenplatten von nicht unterkellerten Gebäuden druckwasserdicht auszuführen (z. B. weiße Wanne) und bei Bedarf gegen Auftrieb zu sichern. Dies gilt insbesondere für den Bauzustand ohne ausreichende Auflasten.

Es wird empfohlen die zukünftigen Gebäude so zu planen, dass die OKFF (Oberkante Fertig Fußboden) mindestens 20 cm über das Niveau der Erschließungsstraße liegt.

9.6 Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet nicht möglich. Das Niederschlagswasser aus den Allgemeinen Wohngebieten ist dem Hellbach gedrosselt zuzuleiten.

9.7 Heizzentrale

Von dem im Plangebiet zulässigen Anlagen zur Energiegewinnung dürfen keine störenden Geräusche emittiert werden. Durch die Anlagen dürfen keine störenden Erschütterungen und tieffrequenten Geräusche auf Nachbargebäude übertragen werden. Die Nachweise dazu sind im Baugenehmigungsverfahren für die Anlage zu erbringen.

9.8 Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag der zwischen der Stadt Recklinghausen und dem Erschließungsträger geschlossen wurde.

9.9 Einsichtnahme in Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (insbesondere Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Recklinghausen, im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen – Technisches Rathaus -, Westring 51, 45659 Recklinghausen eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen und sonstige Regelwerke

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1328)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021

Hinweis

Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten!

10. Gutachten

Artenschutzprüfung Stufe 1 zur geplanten Wohnbauflächenentwicklung „Karlsbader Straße“ in Recklinghausen - Hillerheide, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr, Stand: Juli 2020

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren an der Karlsbader Straße in Recklinghausen, Peutz Consult GmbH, Stand: April 2020 ergänzt im März 2021

Kaltluftgutachten zum Siedlungsprojekt Karlsbader Straße in Recklinghausen, Peutz Consult GmbH, Stand: Februar 2021

Gutachten zur orientierenden Untersuchung des Untergrundes für die Fläche der Sportanlage; Ingenieurgesellschaft für Baudienstleistungen mbH; Stand: Dezember 2011

Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen, SakostaCAU GmbH, Stand Juni 2019

Baugrundvorerkundung – Geotechnischer Bericht, Karlsbader Straße, 45659 Recklinghausen - Hillerheide; SakostaCAU GmbH, Stand: Juli 2018 Vorabinformationen

Baumkataster - allgemeine Baumdaten von insgesamt 38 Bäumen mit Maßnahmenbeschreibung und Darstellung der notwendigen Ersatzpflanzungen - Büro Dräger Sachverständigenbüro für Baumsicherheit; Stand: September 2020

Vorabzug - Stadt Recklinghausen Entwässerung des Baugebiets an der Karlsbader Straße - Vorplanung, Erläuterungsbericht, Tuttahs & Meyer Ingenieurgesellschaft, Stand November 2020

Stadt Recklinghausen Entwässerung des Baugebiets an der Karlsbader Straße - Anzeige nach § 57 Abs.1 LWG, Erläuterungsbericht, Tuttahs & Meyer Ingenieurgesellschaft, 11. August 2021; Stand September 2021 Vorabzug

11. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Recklinghausen entstehen bis auf die Personalkosten des internen Verwaltungsaufwandes, die bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes notwendig sind, keine Kosten, hierzu werden Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen. Die Kosten für den erstmaligen Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen werden im Erschließungsvertrag definiert.

Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen
Recklinghausen, den

Lüssem
Dipl.-Ing.

12. Textliche Festsetzungen

A) Textlicher Teil

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung; Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB)

Sonderregelung im WA 1 und WA 2 für Mittelhäuser

Die Grundflächen der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken der Mittelhäuser (d.h. Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand) im WA 1 und WA 2 dürfen die festgesetzte GRZ von 0,4 um maximal 0,1 überschreiten. Abweichend hiervon dürfen die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den Baugrundstücken der Mittelhäuser im WA 1 und WA 2 die festgesetzte GRZ von 0,4 um maximal 0,25 überschreiten.

Höhenfestsetzungen

Die festgesetzte Geländeoberkante (GOK) darf durch Geländemodellierung um +/- 0,5 m unter- bzw. überschritten werden.

Es gelten folgende Definitionen für die Höhe baulicher Anlagen:

Die Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern definiert als der höchste Punkt des Gebäudes (Oberkante Attika), sie wird in NHN (Normal Höhen Null) gemessen.

Die Firsthöhe (FH) ist für Satteldächer bei Gebäuden definiert als die Oberkante des Firstes, sie wird in NHN gemessen.

Die Traufhöhe (TH) ist für Satteldächer bei Gebäuden definiert als die Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut, sie wird gemessen in NHN.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die Gebäudehöhen als Höchstmaß festgesetzt.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden folgende maximalen Höhen festgesetzt:

- bei zwei Vollgeschossen mit Flachdach: GH = 67,20 m ü. NHN.

- bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach: TH = 63,90 m ü. NHN, FH = 68,20 m ü. NHN,

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten maximalen Höhen durch folgende bauliche Anlagen überschritten werden:

- durch Anlagen der solaren Energiegewinnung um max. 1,50 m,
- durch haustechnische Anlagen um max. 2,00 m.

3. Bauweise überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Es wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen zu den Umgrenzungen von Flächen für Terrassen dürfen durch Terrassen mit und ohne Überdachung und Wintergärten um max. 3,0 m überschritten werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn der umbaute Raum 30 m³ nicht überschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Nebenanlagen, Gemeinschaftsgaragen, Garagen, offene und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Garagen, überdachte und nicht-überdachte Stellplätze

Die auf den Baugrundstücken der Mittelhäuser der Baugebiete WA1 und WA2 notwendigen Stellplätze sind auch auf den hierfür festgesetzten Flächen für Garagen in der privaten Verkehrsfläche zulässig. Für die Baugebiete WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 sind notwendige Stellplätze ausnahmsweise auch auf den hierfür festgesetzten Flächen für Garagen in der privaten Verkehrsfläche zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind nicht-überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nicht-überdachte Stellplätze sind in den Zufahrten zu den Garagen zulässig.

Im Vorgarten der Mittelhäuser ist jeweils ein nicht-überdachter Stellplatz zulässig, wenn der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Außenwand mindestens 5,0 m beträgt.

In den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen können Garagen, überdachte sowie nichtüberdachte Stellplätze realisiert werden.

In den mit "St" festgesetzten Flächen sind nur nichtüberdachte Stellplätze zulässig.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen in Vorgärten und den Flächen für Stellplätze (St) unzulässig, Abstellplätze für Müllbehälter, Stellplätze für Fahrräder sowie Tretrroller mit ihren Einhausungen, Zuwegungen, Zufahrten, Einfriedungen sowie unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind hiervon ausgenommen.

5. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Versorgerfläche (E) (siehe Beschriftung in der Planzeichnung) sind nur Anlagen zur Energiegewinnung zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Für die gesamten Wohnbauflächen wird gemäß der schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult GmbH, Stand: April 2020) der Lärmpegelbereich IV festgesetzt mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a von 70 dB.

Die daraus resultierenden Maßnahmen gemäß DIN 4109-1 (2018-01) können angepasst werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

Bei Schlafräumen ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Maßnahmen auf den privaten Grundstücken

Außerhalb der Vorgärten sind Einfriedungen an und auf den Grundstücksgrenzen aus Laubhecken aus Gehölzen (siehe Pflanzliste) mit einer Mindestdiefe von 1,0 m und einer Pflanzdichte von mindestens 3 Pflanzen je laufendem Meter zu pflanzen.

Pflanzliste Sträucher (mindestens 2-3x verpflanzt Mindesthöhe 50 cm)

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rosa canina (Heckenrose)

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Öffentliche Bäume

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem nördlichen Kleinkinderspielplatz sind mindestens 15 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind nur Bäume aus der Straßenbaumliste des GALK e.V., mit den folgenden Pflanzqualitäten zulässig: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 20 - 25 cm. Die Pflanzgruben müssen ein Mindestvolumen von 12 m³ bei einer Mindestdtiefe von 1,5 m aufweisen.

Dachbegrünung bei Flachdächern

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer (mit Neigung 0 Grad bis 15 Grad) der obersten Dachhaut mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Bei Wohngebäuden ist eine mindestens 12 cm starke Magersubstratauflage und bei Garagen eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Mindestens 20 % der Fläche sind mit heimischen Wildkräutern als Topfballen zu bepflanzen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z. B. Aufzugsschacht, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) ist das Flachdach bzw. flachgeneigte Dach flächig zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hierbei aufgeständert über einer ganzflächigen Dachbegrünung auszuführen (Hybriddächer).

B) Örtliche Bauvorschriften (gestalterischen Festsetzungen)

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW

1. Dachform und Dachneigung

Für Gebäude sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 10° (FD) oder Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 40° (SD) zulässig. Mischformen sind nicht zulässig.

Garagen sind grundsätzlich mit Flachdächern herzustellen. Die baulich zusammenhängenden Hauptbaukörper der Doppelhaushälften beziehungsweise der Hausgruppen sind jeweils mit der gleichen Dachneigung zu errichten.

Dachaufbauten und -einschnitte bei geneigten Dächern dürfen maximal 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite in Anspruch nehmen. Je Gebäudeseite ist nur eine Form (Dachaufbau oder Dacheinschnitt) zulässig.

Bei den Hauptgebäuden in den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung FD ist als Dachform ausschließlich das Flachdach zulässig.

Bei den Hauptgebäuden in den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung SD ist als Dachform ausschließlich das Satteldach zulässig.

2. Dacheindeckung

Dacheindeckungen bei Satteldächern sind in hellgrau auszuführen. Als Dacheindeckung sind glänzende, spiegelnde oder glasierte Dachziegel nicht zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien sowie für integrierte Photovoltaikanlagen zugelassen werden.

3. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Hauptgebäude sind nur als Putzoberflächen oder Verblender / Klinker zulässig. Putzoberflächen sind in den Farben hellgrau, beige und weiß zulässig. Verblender / Klinker sind in den Farben hellgrau, beige, rot - braun, rot - grau und rot zulässig. Glitzernde oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind andere Farben und Fassadenmaterialien auf bis zu 20 % der jeweiligen Fassadenseite zulässig. Die Fassaden von Garagen sind mit der gleichen Farbe wie das Hauptgebäude zu versehen. Materialien aus Faserzement, Kunststoff oder glänzenden Baustoffen sind nicht zulässig.

Die baulich zusammenhängenden Hauptbaukörper der Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu realisieren beziehungsweise aufeinander anzupassen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern muss im 2. Obergeschoss die Fassade um mindestens 1,0 m von allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Hiervon ausgenommen sind die aneinander angebauten Wände von Hauptnutzungen.

4. Vorgärten

Die festgesetzten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Vorgartenfläche zu unterhalten. Soweit diese Flächen nicht zur Erschließung oder für sonstige zulässige Verwendungen (z.B. Fahrradstellplätze) benötigt werden, sind diese mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen.

Stein-/ Kies-/ und Splittschüttungen sind auf maximal 20 % der Vorgartenfläche zulässig. Schüttungen, die dem Gebäudeschutz dienen (z.B. Kiesrigolen), sind hierbei nicht mit anzurechnen.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als standortgerechte freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig.

In den Vorgartenbereichen sind nur standortgerechte freiwachsende oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, Zäune sind im Vorgarten nicht zulässig.

In den Bereichen außerhalb der definierten Vorgärten (siehe Nr. 4) sind nur offen gestaltete Zäune (Stabgitterzäune, offene Lattenzäune oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Bei seitlich entlang der privaten Gartenbereiche angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, die sich außerhalb der Vorgärten oder einer Fläche für Stellplätze (St) bzw. Garagen (Ga) befinden, sind Einfriedungen in Form von offen gestalteten Zäunen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Doppelhäusern, Haugruppen und Reihenhäusern sind darüber hinaus Mauern zwischen den Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe bis zu 2,0 m zulässig.

C) Hinweise

1. Boden/ Bodendenkmalschutz

Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (z. B. Tonscherben, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), sind diese und deren Entdeckungsstätte im unveränderten Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde beziehungsweise dem Westfälischen Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege) gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) mitzuteilen (Ansprechpartner: Herr Essling-Wintzer, Tel. 0251/591-8937 bzw. 0151/18263568, Mail: wolfram.essling-wintzer@lwl.org).

Bergbau

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden zu sichern, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Ruhrkohle Bergbau AG in 45141 Essen, Im Welterbe 10, oder deren Rechtsnachfolger, Kontakt aufzunehmen.

Altlasten

Für das Plangebiet sind derzeit keine Altlasten/ altlastenverdächtigen Flächen im Kataster verzeichnet. Sollten bei Eingriffen in den Boden dennoch Auffälligkeiten (Verfärbungen, Geruch, Fremdmaterialien) auftreten, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Boden so schonend wie möglich zu behandeln (sachgerechte Abtrag und Lagerung von Oberboden, kein Überfahren / Verdichten von Böden außerhalb geplanter überbauter bzw. versiegelter Bereiche - z.B. im Bereich von Anpflanzflächen - während der Bauzeit).

Altlasten / Allgemeines

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten oder direkt Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

2. Kampfmittelbeseitigung

Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) vom 28.01.2021 wurden auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen unter den Fundstellenummern 55-06-210546 und 215608 eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche festgestellt:

- teilweise Bombardierung, Stellungsbereich

Es sind folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung,
- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung,
- Systematische Absuche im Bereich des Stellungsbereiches, sofern dieser nach dem Ende des zweiten Weltkrieges nicht überbaut wurde.

3. Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Die Gebäudeabbrucharbeiten sind in den Wintermonaten von November bis Februar durchzuführen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch die ökologische Bau-begleitung auszuschließen, dass sich aktuelle Fledermausvorkommen in und am Gebäude befinden.

Die Gehölzbestände sind außerhalb der Schutzzeit, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu entfernen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung die Bestände durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren, um potentiell genutzte Brutstätten von Vögeln auszuschließen.

~~Die Fällung der im Plangebiet vorkommenden Bäume hat außerhalb der Brutzeiten, also zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres, zu erfolgen. Abweichungen sind nach fachlicher Begründung (zum Beispiel definitiver Ausschluss von Vogelbruten) in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.~~

4. Baumschutz und sonstigen Bepflanzungen

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen (Satzung zum Schutze und zur Entwicklung des Baumbestands in der Stadt Recklinghausen [Baumschutzsatzung] vom 21.12.2010)

Im Plangebiet befinden sich 38 Bäume unterschiedlicher Baumarten gemäß der Baumkartierung vom September 2020 (Büro Dräger Sachverständigenbüro für Baumsicherheit). Bäume sind nach Möglichkeit nach den einschlägigen Bestimmungen als Bestandteil des öffentlichen Raumes und des Naturhaushaltes zu erhalten und nachhaltig zu sichern (Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen / Landesnaturschutzgesetz NRW / Bundesnaturschutzgesetz).

Die Fällung der im Plangebiet vorkommenden Bäume hat außerhalb der Brutzeiten und erst mit Umsetzung der Planung zu erfolgen.

Bei den Pflanzmaßnahmen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insbesondere die Vorgaben der nachfolgend aufgeführten Regelwerke in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung zu berücksichtigen:

- FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege
- FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben
- DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten
- DIN 18919 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“

5. Hochwasserschutz / Grundwasserflurabstände / Kellerschächte

Der innerhalb des Bearbeitungsbereiches angetroffene natürlich gelagerte Boden ist grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Aufgrund der zu erwartenden, teilweise geringen Grundwasserabstände ist die Konstruktion der Keller oder der Bodenplatten von nicht unterkellerten Gebäuden druckwasserdicht auszuführen (z. B. weiße Wanne) und bei Bedarf gegen Auftrieb zu sichern. Dies gilt insbesondere für den Bauzustand ohne ausreichende Auflasten.

Es wird empfohlen die zukünftigen Gebäude so zu planen, dass die OKFF (Oberkante Fertig Fußboden) mindestens 20 cm über das Niveau der Erschließungsstraße liegt.

6. Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet nicht möglich. Das Niederschlagswasser aus den Allgemeinen Wohngebieten ist dem Hellbach gedrosselt zuzuleiten.

7. Heizzentrale

Von dem im Plangebiet zulässige Anlagen zur Energiegewinnung dürfen keine störenden Geräusche emittiert werden. Durch die Anlagen dürfen keine störenden Erschütterungen und tieffrequenten Geräusche auf Nachbargebäude übertragen werden. Die Nachweise dazu sind im Baugenehmigungsverfahren für die Anlage zu erbringen.

8. Trafo

Zur Versorgung des Plangebietes mit ausreichender elektrischer Energie, ist der Bau einer 10-kV Ortsnetzstation erforderlich.

Die Recklinghäuser Netzgesellschaft mbH & Co. KG und die Westnetz GmbH bitten darum rechtzeitig über den Baubeginn informiert zu werden, um die Errichtung der Ortsnetzstation zu veranlassen.

9. Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag, der zwischen der Stadt Recklinghausen und dem Erschließungsträger geschlossen wurde.

10. Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter

Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese im Technischen Rathaus, Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen, Westring 51, 45659 Recklinghausen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Darüber hinaus sind die genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien bei der Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

11. Rechtsgrundlagen und sonstige Regelwerke

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1328)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021

weiterer Hinweis

Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten!

D) Gutachten

Artenschutzprüfung Stufe 1 zur geplanten Wohnbauflächenentwicklung „Karlsbader Straße“ in Recklinghausen - Hillerheide, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr, Stand: Juli 2020

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren an der Karlsbader Straße in Recklinghausen, Peutz Consult GmbH, Stand: April 2020 ergänzt im März 2021

Kaltluftgutachten zum Siedlungsprojekt Karlsbader Straße in Recklinghausen, Peutz Consult GmbH, Stand: Februar 2021

Gutachten zur orientierenden Untersuchung des Untergrundes für die Fläche der Sportanlage; Ingenieurgesellschaft für Baudienstleistungen mbH; Stand: Dezember 2011

Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen, SakostaCAU GmbH, Stand Juni 2019

Baugrundvorerkundung – Geotechnischer Bericht, Karlsbader Straße, 45659 Recklinghausen - Hillerheide; SakostaCAU GmbH, Stand: Juli 2018 Vorabinformationen

Baumkataster - allgemeine Baumdaten von insgesamt 38 Bäumen mit Maßnahmenbeschreibung und Darstellung der notwendigen Ersatzpflanzungen - Büro Dräger Sachverständigenbüro für Baumsicherheit; Stand: September 2020

Vorabzug - Stadt Recklinghausen Entwässerung des Baugebiets an der Karlsbader Straße - Vorplanung, Erläuterungsbericht, Tuttahs & Meyer Ingenieurgesellschaft, Stand November 2020

Stadt Recklinghausen Entwässerung des Baugebiets an der Karlsbader Straße - Anzeige nach § 57 Abs.1 LWG, Erläuterungsbericht, Tuttahs & Meyer Ingenieurgesellschaft, 11. August 2021; Stand September 2021 Vorabzug