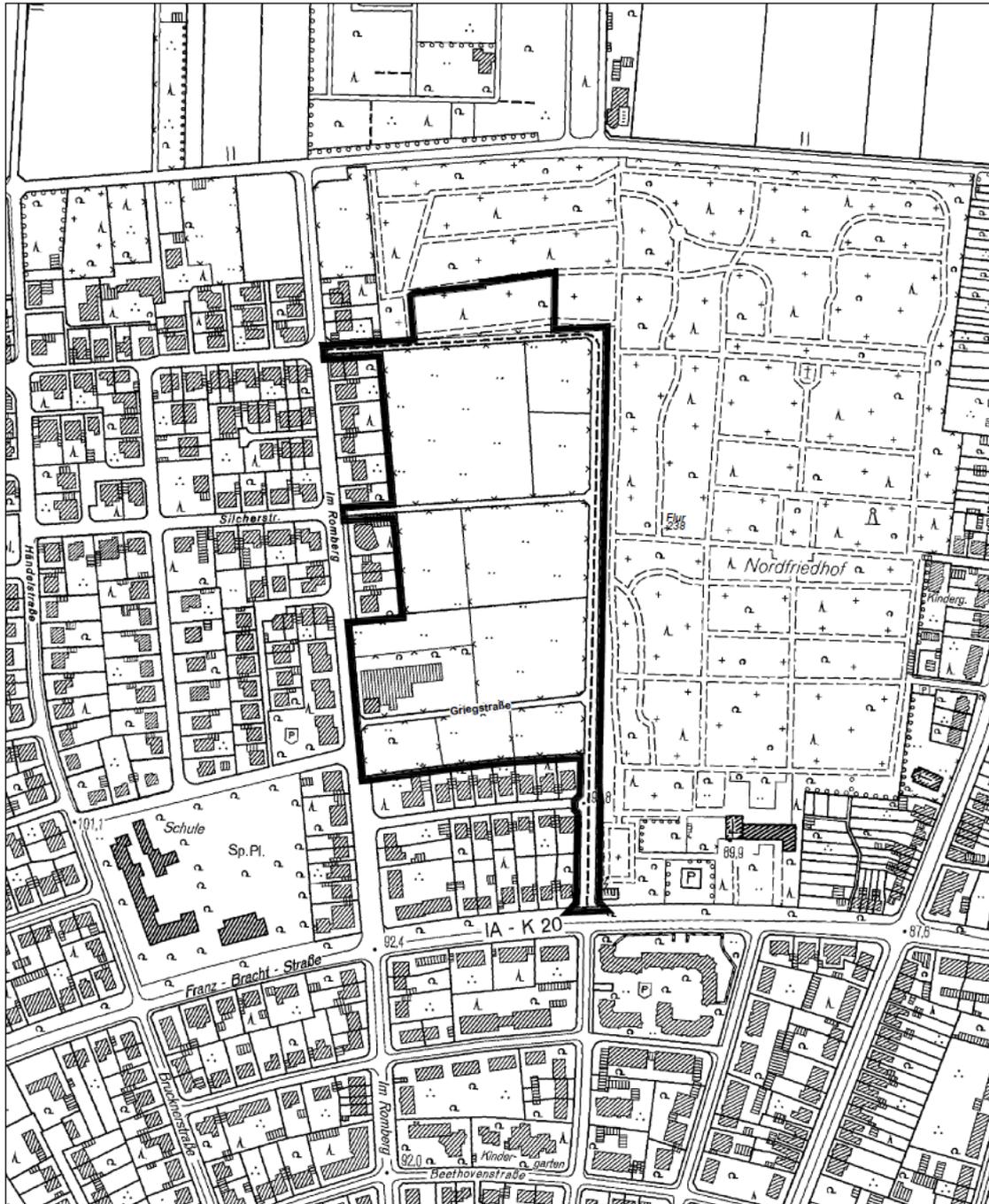




Stadt Recklinghausen

Bebauungsplan Nr. 262 – Griegstraße –

Begründung
gemäß § 2a in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Stand: November 2022



Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	iv
Abkürzungsverzeichnis	iv
1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	1
1.1. Räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.2. Beschreibung des Gebietes	1
2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung	1
3. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen	2
3.1. Verhältnis zur Landesplanung / Regionalplanung	2
3.2. Flächennutzungsplan	2
3.3. Landschaftsplan und Schutzgebiete.....	3
3.4. Weitere (informelle) Planungen	3
3.4.1. Handlungskonzept Wohnen.....	3
3.4.2. Klimaanpassungskonzept für Recklinghausen	5
3.5. Bestehendes Planrecht.....	6
4. Planverfahren	7
5. Städtebauliches Konzept.....	8
5.1. Nahversorgung und Infrastruktur.....	10
5.2. Erschließung	10
5.2.1. Individualverkehr.....	10
5.2.2. Nahverkehr	11
5.2.3. Ruhender Verkehr	11
5.3. Ver- und Entsorgung	11
5.3.1. Versorgung allgemein	11
5.3.2. Energieversorgung/ Telekommunikation	11
5.3.3. Wasserversorgung/ Löschwasserversorgung	11
5.3.4. Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung	11
5.3.5 Abfallentsorgung	13
6. Planinhalte und Festsetzungen	15
6.1. Art der baulichen Nutzung	15
6.2. Maß der baulichen Nutzung	15

6.2.1. Grundflächenzahl.....	15
6.2.2. Geschossflächenzahl.....	15
6.2.3. Höhe baulicher Anlagen	16
6.2.4. Ausnahme zur Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen	17
6.3. Bauweise.....	17
6.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
6.5. Gebäudeausrichtung	18
6.6. Nebenanlagen	18
6.7. Flächen für die Wasserwirtschaft (Versickerungsbecken)	18
6.8. Verkehrserschließung	18
6.9. Garagen, Stellplätze/ ruhender Verkehr.....	19
6.10. Verkehrslärm	19
6.11. Öffentliche Grünflächen.....	22
6.12. Mit einem Geh- und Leitungsrecht belastete Flächen	22
6.13. Mit einem Leitungsrecht belastete Flächen	23
6.14. Fremdkörperfestsetzung.....	23
6.15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
6.15.1. Dachbegrünung	24
6.16. Umweltbelange/ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	25
7. Hinweise.....	26
7.1. Artenschutz.....	26
7.2. Boden/ Bodendenkmalschutz	26
7.3. Bergbau.....	26
7.4. Kampfmittel	26
7.5. Altlasten.....	27
7.6. Geologie.....	27
7.7. Entwässerung.....	28
8. Einsichtnahme in Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten	29
9. Kosten und Finanzierung.....	30
10. Flächenbilanz	30
11. Textliche Festsetzungen.....	32

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Emscher-Lippe.....	2
Abb. 2: Auszug aus dem zukünftigen Regionalplan Ruhr.....	2
Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	3
Abb. 4: Auszug aus der Klimaanpassungskarte.....	6
Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 79 - Händelstraße.....	7
Abb. 6: Städtebauliches Konzept.....	14
Abb. 7: Darstellung der Oberkanten der baulichen Anlagen	16

Abkürzungsverzeichnis

ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
dB(A)	Maßeinheit des Schalldruckpegels
DSchG	Denkmalschutzgesetz
FNP	Flächennutzungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GO	NRW Gemeindeordnung NRW
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
KBD	Kampfmittelbeseitigungsdienst
LANUV	Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz
LPIG NRW	Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen

m ²	Quadratmeter
NHN	Normalhöhenull
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
ROG	Raumordnungsgesetz
Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst	KBD
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TVV KpfMiBes NRW	Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung
WR	Reines Wohngebiet

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 262 - Griegstraße - liegt im Norden des Stadtgebiets Recklinghausen. Der Bereich wird im Norden durch den Nordfriedhof, im Osten durch die Von-Weber-Straße, im Süden durch den Siedlungsbereich entlang der Verdistraße und im Westen durch den Siedlungsbereich entlang der Straße „Im Romberg“ begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Recklinghausen:

- Flur 237: 221, 222, 752 (teilweise), 939
- Flur 238: 5, 7, 11, 14 (teilweise) 351, 362 (teilweise), 364, 365 (teilweise), 366, 367, 368, 369, 474, 475

Der Geltungsbereich hat eine Größe von circa 6,5 Hektar. Die Abgrenzung ist auf dem Übersichtsplan auf dem Titelbild zur Begründung ersichtlich.

1.2. Beschreibung des Gebietes

Der Planbereich beinhaltet eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im westlichen und südlichen Bereich schließt sich das sogenannte Musikviertel mit einer aufgelockerten Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden an. Entlang des nördlichen und östlichen Geltungsbereiches grenzen die Flächen des Nordfriedhofs an. Ein Teil der nördlichen Friedhofsfläche wird nicht mehr für die Friedhofentwicklung vorgehalten und wird als Ausgleichsfläche für das Plangebiet dienen. Innerhalb des südlichen Geltungsbereichs befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer Pensionstierhaltung.

2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung

Der oben beschriebene Bereich soll einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Überwiegend ist die Errichtung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Im südlichen Bereich sollen Flächen ausgewiesen werden, die der Entwicklung von Geschosswohnungsbau dienen, aber auch für die Umsetzung von Mehrgenerations-Wohnformen gedacht sein können. Die südlich gelegenen Flächen im Geltungsbereich sind durch den Verbleib des landwirtschaftlichen Betriebs planungsrechtlich im Kontext zur geplanten Wohnnutzung zu steuern und werden zur Beurteilung in das Gesamtkonzept mit einbezogen.

3. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen

3.1. Verhältnis zur Landesplanung / Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan, Teilplan „Emscher-Lippe“ der Bezirksregierung Münster (in Kraft getreten am 12. November 2004) als rechtswirksamer Regionalplan dient als Grundlage für die Anpassung der Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung (§§ 20, 21 LPlG NRW und § 1 Absatz 4 BauGB). Der rechtswirksame Regionalplan legt das gesamte Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Der aktuelle Entwurf des Regionalplans Ruhr legt das Plangebiet ebenfalls als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Der Regionalplan Ruhr befindet sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 262 - Griegstraße - noch in der Aufstellung. Die Festlegungen sind bisher nicht rechtswirksam, müssen aber dennoch als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) berücksichtigt werden, da sie die zukünftigen Ziel- und Grundsatzvorstellungen aufzeigen.

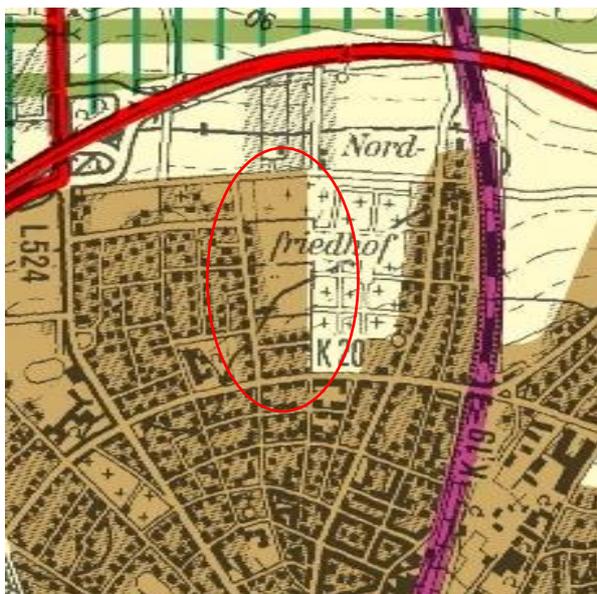


Abb.1: Auszug aus dem Regionalplan Emscher-Lippe
Quelle: Bezirksregierung Münster

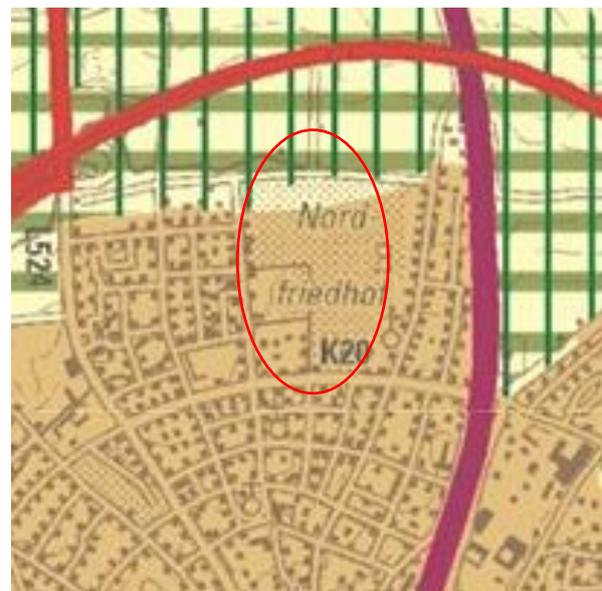


Abb. 2: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans
Quelle: Regionalverband Ruhr

3.2. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan ist eingebunden in ein hierarchisch gegliedertes Planungssystem und ist inhaltlich aus den örtlichen / überörtlichen Planungen abzuleiten.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Recklinghausen ist der Planbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Teil ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Dieser Teil soll zukünftig als Ausgleichsfläche

dienen. Die Flächengröße liegt unterhalb des Schwellenwerts von 5.000 m², sodass eine Änderung des FNP nicht notwendig ist. Der Bebauungsplan beachtet die vorgegebenen Darstellungen und wird somit gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Vorgaben der Regionalplanung stehen den Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegen. Die zeichnerischen und auch die textlichen Festlegungen entsprechen den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 262 - Griegstraße.

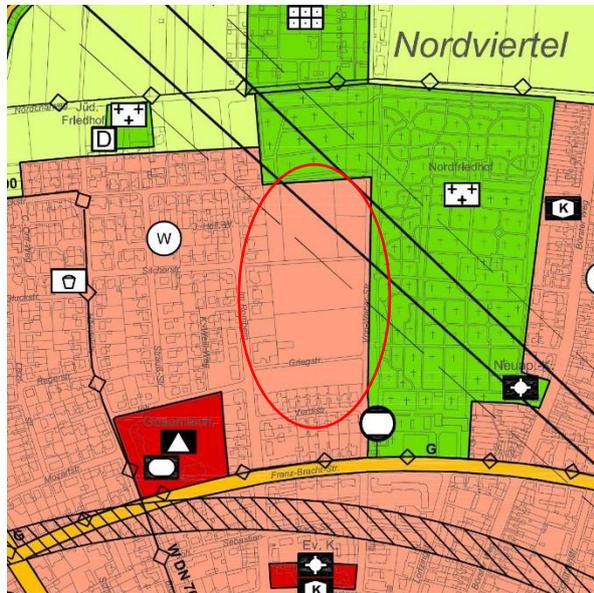


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan
Quelle: Stadt Recklinghausen

3.3. Landschaftsplan und Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 262 - Griegstraße - befindet sich außerhalb eines Landschaftsplanes. Weder im Plangebiet selbst noch in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes befinden sich Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete. Dies gilt auch Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete.

3.4. Weitere (informelle) Planungen

3.4.1. Handlungskonzept Wohnen

Mit dem Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2014 hat sich die Stadt Recklinghausen den Herausforderungen eines sich stetig wandelnden und ausdifferenzierenden Wohnungsmarktes gestellt. Damit wurde eine Grundlage geschaffen, die der kommunalen Wohnungspolitik, der Stadtverwaltung und anderen Wohnungsmarktakteuren eine Orientierung für die Schaffung neuer Quantitäten und Qualitäten im Wohnungsbau bietet. Im Sinne einer nachhaltigen Steuerung der lokalen Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung ist es erforderlich, den Umsetzungsprozess des Handlungskonzeptes Wohnen immer wieder kritisch zu hinterfragen und gegebenenfalls neu zu justieren. Die Stadt Recklinghausen hat daher beschlossen, das Handlungskonzept Wohnen einem Monitoring zu unterziehen und es dazu in regelmäßigen Abständen zu aktualisieren.

Die vorliegende Untersuchung beschreibt die Fortschreibung des Handlungskonzeptes aus dem Jahr 2020.

Doppel- und Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser

Nachdem die Neubautwicklung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in den letzten Jahren des früheren Beobachtungszeitraums das Niveau des Kreises und des Landes deutlich unterschritt und sich Hinweise auf ein nicht ausreichendes Baulandangebot ergaben, zeigt sich für den jetzigen Beobachtungszeitraum ein Aufholprozess. Steigende Fertigstellungen haben das Neubauniveau wieder an das Landes- und Kreisniveau herangeführt.

Ähnlich hoch wie in den vorherigen Gutachten ist das Nachfrageniveau bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften, welches zwar nicht mehr als sehr hoch, aber trotzdem als höher einzustufen ist. Freistehende Eigenheime treffen, wie in den vergangenen Analysen, auf eine nicht ganz so hohe Resonanz bei den Kaufinteressenten. Dies hängt nach wie vor eng mit dem Gesamtpreis zusammen, welcher im Laufe der Jahre gestiegen ist.

Betrachtet man die Wohnflächen der freistehenden Eigenheime, sind mittlerweile zwei Angebotsschwerpunkte erkennbar: Diese liegen sowohl auf Objekten mit über 181 m² Wohnfläche, als auch auf Häusern mit einer Fläche von 121 m² bis 140 m². Die Nachfrage lässt sich im aktuellen Zeitraum nicht mehr so eindeutig differenzieren. Objekte mit Wohnflächen zwischen 141 m² und 160 m² werden zwar nach wie vor am stärksten, allerdings dennoch nur durchschnittlich nachgefragt. Auch Wohnflächen über 181 m² erfahren ein durchschnittliches Interesse und konnten einen Anstieg in der Nachfrage verzeichnen. Die restlichen Wohnflächen stoßen auf ein geringeres Interesse.

Im Segment der Doppelhaushälften und Reihenhäuser liegt der Angebotsschwerpunkt aktuell bei Objekten mit kleinen Wohnflächen bis 100 m². (zuvor 120 bis 140 m²), die ein sehr geringes Preisniveau aufrufen. Generell stoßen kleinere Objekte nach wie vor auf ein höheres Interesse, wohingegen größere Objekte mittlerweile eher durchschnittlich nachgefragt werden.

Zusammenfassend lässt sich damit an dieser Stelle festhalten, dass der Nachfragefokus insgesamt im Segment der Eigenheime weiterhin auf den preisgünstigeren Doppelhaushälften und Reihenhäusern liegt. Freistehende Eigenheime sind im direkten Vergleich, aufgrund des deutlich höheren Preisniveaus, zwar noch immer weniger stark gefragt, erfahren aber dennoch mittlerweile ein durchschnittliches Interesse. Während bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern mittlerweile sowohl kleinere als auch große Grundstücke nachgefragt werden, werden bei freistehenden Objekten noch immer eher großzügige Zuschnitte bei Wohn- und Grundstücksflächen präferiert.

Das städtebauliche Konzept (vergleiche Kapitel 5) sieht eine Durchmischung des Quartiers mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Grundstücke der freistehenden Einfamilienhäuser werden dabei großzügiger gestaltet sein, als die der Doppelhäuser. Insgesamt sind 12 Einfamilienhäuser und 12 Doppelhäuser (24 Doppelhaushälften) geplant. Die Grundstücksgrößen der Doppelhaushälften beginnen bei circa 267 m², wohingegen die Grundstücksgrößen der Einfamilienhäuser bei circa 585 m² aufwärts beginnen. Dem Handlungskonzept Wohnen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen, indem Wohnraum geschaffen wird, welcher der aktuellen Nachfrage entspricht.

Neue Wohnformen

Anfang 2020 beauftragte die Stadt Recklinghausen die Kurzstudie „Neue Wohnformen“. Diese hatte das Ziel zu untersuchen, welche Rolle neue beziehungsweise gemeinschaftliche Wohnformen aktuell und künftig in der Stadt spielen (können). Im Rahmen dieser Kurzstudie wurden die Mehrwerte gemeinschaftlicher Wohnformen und entsprechend förderliche Rahmenbedingungen aufgezeigt, sowie Handlungsempfehlungen für deren Etablierung abgeleitet.

Unter neuen Wohnformen wurden in dieser Kurzstudie solche Wohnformen gefasst, die darauf abzielen, innovative Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens zu realisieren, bei dem der Aufbau einer selbst gewählten Nachbarschaft und das Verfolgen gemeinsamer Ziele im Mittelpunkt stehen. Beispielhaft wurden generationenübergreifendes Wohnen genannt, aber auch nachhaltiges und ökologisches Wohnen, Wohnen mit Kindern, gemeinschaftliches Wohnen mit Freunden, autofreies Wohnen oder auch das Wohnen unter Frauen. Die Formen des gemeinschaftlichen Wohnens beziehungsweise die Motive der Nachfragenden sind generell vielfältig. Neue beziehungsweise gemeinschaftliche Wohnformen erfahren, bedingt durch sich verändernde Wohnbedürfnisse, eine zunehmend größere Nachfrage und bieten Potenziale für die Menschen vor Ort, Kommunen und Entwicklung der Städte sowie das soziale Miteinander in den Quartieren. Sie sind somit auch als Chance für die Stadt Recklinghausen zu verstehen, den Wohnungsmarkt sowie die Quartiersentwicklung mit entsprechenden Wohnprojekten zu bereichern.

Für den zur Rede stehenden Bebauungsplan ist ebenfalls ein solches Konzept vorgesehen. Die südlichen Flächen sollen der Realisierung von Mehrgenerationswohnungen dienen. Es sollen insgesamt vier Mehrfamilienhäuser entstehen, die diese besondere Wohnform beinhalten. Die Fläche der Mehrfamilienhäuser beträgt insgesamt circa 6.650 m².

3.4.2. Klimaanpassungskonzept für Recklinghausen

Das Klimaanpassungskonzept für Recklinghausen ist am 27. November 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/Frischlufthahnen. 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.

Der nördliche Plangebietsrand – sprich ein Teil der ehemaligen Friedhofsfläche - liegt in einem Bereich, der als Zone 4 „Gebiete der schutzwürdigen Grünflächen und Freiräume“ definiert wurde. Diese Fläche hat eine sehr hohe Schutzwürdigkeit. Es handelt sich um Strukturen, die die dicht bebauten Bereiche mit Hitzeinselpotential gliedern beziehungsweise voneinander trennen. Zielvorgaben für diese Bereiche sind unter anderem, die Flächen zu erhalten und untereinander zu vernetzen, Straßenbegleitgrün zu erhalten sowie parkartige Strukturen zu

erhalten/ zu verbessern. Der Bebauungsplan trägt diesem Ziel Rechnung, da die Fläche als Grünfläche erhalten bleibt und als Ausgleich dient.

Der überwiegende Teil des restlichen Pangebietes liegt in Zone 5 „Gebiete der Luftleitbahnen“. Einzelne Flächen dieser Gebiete können aufgrund ihrer Lage, der geringen Oberflächenrauigkeit beziehungsweise des geringen Strömungswiderstandes und der Ausrichtung im Stadtgebiet zu einer wirkungsvollen Stadtbelüftung beitragen. Zielvorgaben sind hier unter anderem die Beachtung der Luftleitbahnen bei künftigen Planungen/ Bautätigkeiten sowie die Freihaltung von Emittenten. Darüber hinaus sollte eine Bebauung der Randbereiche keine Riegelwirkung erzeugen und es sollte hohe und dichte Vegetation im Bereich von Luftleitbahnen als Strömungshindernis vermieden werden. Übergangsbereiche zwischen der Frischluftschneise und der Bebauung sollten offen gestaltet werden.



Abb. 4: Auszug aus der Klimaanpassungskarte
Quelle: Stadt Recklinghausen

Der Bebauungsplan sieht vor, die Stellung der Wohngebäude vertikal auszurichten, sodass dem klimatologischen Gutachten Rechnung getragen wird, indem die Frischluftzufuhr Richtung Innenstadt weiterhin gewahrt. Eine abschirmende Riegelfunktion wird durch die geplanten Wohngebäude nicht erzeugt. Durch die Ausgestaltung relativ großzügig geschnittener Vorgartenbereiche und einer kleinteiligen Bebauung mit Abstand zu den jeweiligen Häuserzeilen werden die Maßnahmenvorschläge mitberücksichtigt. Auch Dachbegrünungen für flachgeneigte beziehungsweise flache Dächer sind Festsetzungen, die der Bebauungsplan im Planbereich trifft und zum Klimaschutz beitragen.

3.5. Bestehendes Planrecht

Ein Großteil der Fläche befindet sich derzeit im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Die westliche Bebauung entlang der Straße „Im Romberg“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 79 - Händelstraße -, der seit 23. November 1983

rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung reine Wohngebiete gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschosflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten. Der Bebauungsplan setzt entlang der Straße „Im Romberg“ ein 14 beziehungsweise 18 tiefes Baufenster als überbaubare Grundstücksfläche fest. Neben dem Bebauungsplan Nr. 79 - Händelstraße - besteht die Satzung vom 16. März 1989, geändert durch Satzung vom 11. März 1992, über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. In der Satzung werden Festlegungen zur Dachgestaltung, Dachaufbauten und -einschnitte sowie Einfriedungen von Vorgärten und Atrium- und Gartenhofbebauung getroffen.

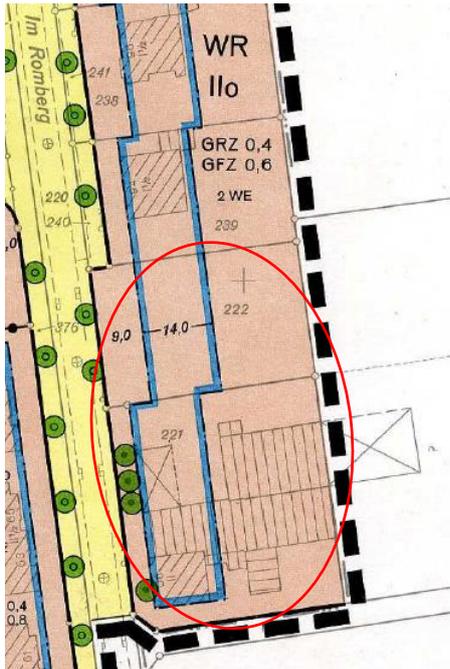


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 79 – Händelstraße
Quelle: Stadt Recklinghausen

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 262 - Griegstraße - überlagert den bestehenden Bebauungsplan Nr. 79 - Händelstraße - teilweise. Mit der Überplanung sollen Flächen für weitere Erschließungswege gesichert werden und die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle „Im Romberg / Ecke Griegstraße“ planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert und künftige Entwicklungen gesteuert werden.

4. Planverfahren

Am 25. November 2019 hat der Rat der Stadt Recklinghausen den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan Nr. 262 - Griegstraße - gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt Nr. 27 vom 17. April 2020 der Stadt Recklinghausen öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung in der Sitzung am 30. August 2021 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 04. Oktober 2021 bis einschließlich 15. November 2021 statt. Parallel

dazu wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein können.

Aus der Öffentlichkeit sind Hinweise beziehungsweise Anregungen eingegangen, die jedoch keinen Einfluss auf das weitere Planverfahren hatten. Von Seiten der Behörden sind ebenfalls Hinweise und Anregungen eingegangen, aus denen sich teilweise Änderungen am Konzept und somit dem Bebauungsplan ergeben haben.

Um die Sicherung der Planung für den zukünftigen Planbereich herzustellen, hat der Haupt- und Finanzausschuss gemäß § 60 Absatz 2 GO NRW in seiner Sitzung am 10. Mai 2021 die Satzung über die Veränderungssperre für einen Teilbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 262 - Griegstraße - beschlossen. Die Veränderungssperre ist im Amtsblatt Nr. 17. Mai 2021 bekannt gemacht worden.

Da das Planverfahren zum Zeitpunkt des 17. Mai 2022 noch nicht abgeschlossen war, wurde eine Verlängerung der Veränderungssperre am 09. Mai 2022 vom Rat der Stadt Recklinghausen beschlossen und im Amtsblatt Nr. 22 vom 12. Mai 2022 öffentlich bekannt gemacht. Die Verlängerung der Veränderungssperre läuft demnach am 18. Mai 2023 aus.

Als nächster Verfahrensschritt folgt die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB.

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt werden und rundet die vorhandenen Wohnquartierslagen ab. Neben der Wohnnutzung sind ergänzende Nutzungen vorstellbar, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Die geplanten Gebäudetypologien nehmen die kleinteilige Bebauung der Umgebung auf. Auf dem Areal sollen größtenteils eingeschossige Einfamilien- und Doppelhausstrukturen entstehen, die straßenbegleitend in Baureihe von Nord nach Süd ausgerichtet sind. Im südlichen Bereich werden in gleicher Ausrichtung zweigeschossige Mehrfamilienhäuser als Zeilen angeordnet. Der städtebauliche Entwurf umfasst 12 Einfamilienhäuser, 12 Doppelhäuser (24 Doppelhaushälften) und 4 Mehrfamilienhäuser, beziehungsweise Flächen für Mehrgenerations-Wohnprojekte. Insgesamt sind 76 Wohneinheiten geplant.

Zwischen den Einzel-/Doppelhausstruktur und den Geschosswohnungsbauten wird ein zentraler Freiraum ausgebildet, der als Spielfläche und Retentionsfläche genutzt werden kann.

Das Erschließungsnetz als Ringerschließung bildet einen flexiblen Rahmen für die Entwicklung unterschiedlicher Bauformen. Das Gebiet wird über die Straße „Im Romberg“ erschlossen. Von dort aus wird es zwei Einfahrtsmöglichkeiten in das Gebiet geben. Die erste Zufahrt erfolgt durch eine Verlängerung der Humperdinckstraße in östliche Richtung, die zweite Zufahrt über eine Verlängerung der Silcherstraße ebenfalls in östliche Richtung. Eine verkehrliche Erschließung über die von Von-Weber-Straße ist aufgrund der konzeptionellen Anpassungen und dem Entfall der vorherig in diesem Teilbereich geplanten Wohneinheiten nicht mehr erforderlich und begründbar. Die Von-Weber-Straße soll zukünftig als begrünter Rad- und Fußweg dienen.

Die Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung wurden im Rahmen eines Klimagutachtens mittels eines Klimamodells quantitativ-analytisch untersucht. Im Ergebnis sind keine negativen klimatischen Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft beziehungsweise Kaltluft- und Ventilationsprozesse zu erwarten. Innerhalb des Baugebietes wurden Maßnahmen getroffen, mit denen negative klimatische Auswirkungen vermieden werden. So wurden unter anderem die Gebäude zeilenförmig parallel zur vorherrschenden Windrichtung ausgerichtet. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der Höhe der Bestandsbebauung und Baumbestände. Die Gebäudeabstände sind großzügig bemessen und es wird ein hoher Baumanteil angestrebt. Die Ergebnisse und Maßnahmen aus dem klimatologischen Fachgutachten - Recklinghausen Nord - werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Maximale Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen wird die vorhandene bauliche Struktur der Straße „Im Romberg“ und der weiter westlich angrenzenden Wohnsiedlung aufgenommen.

Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung führt von Süden kommend über die Straße „Im Romberg“ über zwei Planstraßen in das Plangebiet hinein, wo sie zu einer Ringerschließung verzweigen. Nach Norden und Süden werden ausschließlich die neuen Gebäude erschlossen; in Richtung Süden wird so auch der geplante öffentliche Kinderspielplatz erschlossen. Die jetzige Von-Weber-Straße wird zukünftig als begrünte Rad- und Fußwegeverbindung dienen.

Die zukünftige Erschließung der Neubauflächen wird über Straßenbreiten zwischen 6,00 m und 8,50 m realisiert. Dadurch wird zum einen alternierendes Parken auf der Straße und zum anderen die Unterbringung von Straßenseitengräben und Straßenbäumen ermöglicht.

Ruhender Verkehr

Pro Einfamilienhaus/Doppelhaus sind gemäß der Recklinghäuser Stellplatzsatzung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Bei den Einzel- beziehungsweise Doppelhäusern ist ein Stellplatz in der Garage vorgesehen. Als zweiter Stellplatz gilt die Zufahrt der Garage. Der Stellplatzbedarf der südlich gelegenen Mehrfamilienhäuser wird auf den Grundstücken und durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Parkplätze für Besucher*innen werden auf den öffentlichen Verkehrsflächen realisiert.

Grünstrukturen

Im Norden des Plangebietes befinden sich ehemalige Friedhofsflächen, die als Ausgleichsflächen für den Bauleitplan dienen. Derzeit befinden sich dort vereinzelte Baum- und Gehölzstrukturen, die so gesichert werden. Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Von-Weber-Straße wird es einen begrünten Rad- und Fußweg geben.

Durch Anlage von Straßenbäumen sowie des begrünten Versickerungsbeckens wird für das Plangebiet eine Begrünung geschaffen, die durch zukünftige Anpflanzungen in den privaten Gärten ergänzt wird.

5.1. Nahversorgung und Infrastruktur

Vom Plangebiet aus befinden sich die nächsten Nahversorgungsgeschäfte am Oerweg in einer Entfernung von circa 700 Metern. Darüber hinaus sind weitere Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister (zum Beispiel Bäckerei, Hausarztpraxis) gut zu erreichen.

Der nächstgelegene Kindergarten befindet sich an der Beethovenstraße in circa 500 Metern Entfernung zum Plangebiet.

5.2. Erschließung

5.2.1. Individualverkehr

Die Haupteerschließung erfolgt über die Straße „Im Romberg“, wo es zukünftig zwei Verlängerungen der Silcherstraße und der Humperdinckstraße in östliche Richtung geben wird. Die Straße „Im Romberg“ bindet unmittelbar an die Franz-Bracht-Straße (Kreisstraße) an. Von hier aus wird eine adäquate Verbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleistet; über die nördlich angrenzende Halterner Straße (Landesstraße) gelangt man auf die L511.

Zur Bewertung der Bestandssituation bezüglich der Verkehrsbelastungen wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Auf den Straßen „Im Romberg“ und der Humperdinckstraße wurden die Verkehrsdaten in dem Zeitraum vom 11. August 2022 bis zum 28. August 2022 durch ein Seitenmessgerät erfasst. Weitere relevante Verkehrsdaten wurden dem städtischen Verkehrsnetzmodell entnommen beziehungsweise für kleinere Straßen abgeschätzt. Im Plangebiet sind 76 Wohneinheiten geplant. Aufgrund der vorwiegend zum Wohnen vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet und unter der relativ geringen Gebietsgröße werden zur Berechnung des Quell- und Zielverkehrsaufkommens keine Binnenverkehrsanteile abgezogen. In der angesetzten Zahl der täglichen Wege sind auch die Wege enthalten, die weder Quelle noch Ziel im Plangebiet haben. Für das Plangebiet wird ein gemittelter Abschlag von 12,5 % angesetzt. Insgesamt ergeben sich 452 Pkw-Fahrten je Werktag für die Bewohner*innen. Zusätzlich zum oben benannten Bewohnerverkehr wird das Fahraufkommen im Quell- und Zielverkehr durch Besucher*innen hinzugerechnet. Der MIV-Anteil wird aufgrund der guten MIV-Anbindung mit 70 % angesetzt. Der Pkw-Besetzungsgrad wird bei Besucherverkehr mit 1,7 Personen je Pkw etwas höher angesetzt als bei den Bewohner*innen. Damit ergeben sich 36 Pkw-Fahrten je Werktag im Besucherverkehr.

Die Abschätzung der zukünftigen Strukturgröße ergab eine Einwohnerzahl von circa 228 Personen. Nach den einschlägigen Berechnungsmethoden wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen ermittelt. Unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung ist das Zusatzverkehrsaufkommen auf die Straßen im unmittelbaren Umfeld des geplanten Wohngebietes umgelegt worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die prognostizierten Verkehrsbelastungen der Straßen im Umfeld des geplanten Wohngebietes nicht die normalerweise in Wohngebieten übliche Verkehrsbelastung übersteigt und keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu erwarten sind.

5.2.2. Nahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zur Haltestelle „Recklinghausen Nordfriedhof“ der Buslinie 231, die zwischen Recklinghausen-Hauptbahnhof und Waltrop (Im Moselbach) im 30-Minuten-Takt verkehrt sowie der Buslinie 214, die zwischen Recklinghausen Nordcharweg und Herten Mitte verkehrt. Der Haltepunkt für beide Buslinien befindet sich am Börster Weg außerhalb des Plangebietes in einer mittleren fußläufigen Entfernung von circa 500 Metern.

5.2.3. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf dem eigenen Baugrundstück beziehungsweise auf den öffentlichen Verkehrsflächen abzuwickeln.

5.3. Ver- und Entsorgung

5.3.1. Versorgung allgemein

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation wird mit den örtlichen Versorgungsunternehmen abgestimmt und erfolgt durch neu anzulegende Trassen innerhalb der Erschließungsfläche.

Die geplante Erschließung berücksichtigt Zu- und Abfahrten für Fahrzeuge der Feuerwehr und die gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge. Eine angemessene Löschwasserversorgung wird im Zuge der Straßenausbauplanung sichergestellt.

5.3.2. Energieversorgung/ Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wärme und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Baugrundstücke können über die geplante Erschließungsstraße an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

5.3.3. Wasserversorgung/ Löschwasserversorgung

Die ausreichende Wasserversorgung des Plangebiets wird durch das bestehende Leitungssystem gesichert.

5.3.4. Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem mit Rückhaltungen und Versickerungsanlagen für das Regenwasser.

Niederschlagswasser

Ziel der Niederschlagsentwässerung ist es, gemäß den Prinzipien der Schwammstadt, das anfallende Regenwasser soweit wie möglich vor Ort zurückzuhalten und dort weitestgehend zur Weiternutzung, Versickerung, beziehungsweise Verdunstung zu bringen.

Im Bebauungsplangebiet ist das Regenwasser mit folgenden Maßnahmen zurückzuhalten:

- Begrünte Dächer speichern das Regenwasser bis zu einem gewissen Grad. Das Wasser wird von den Pflanzen aufgenommen oder es verdunstet. Dies führt zu einer Abkühlung.
- In dezentralen Zisternen wird Regenwasser gespeichert und für Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung zur Verfügung gestellt.

- Auf lokalen Grünflächen versickern die Niederschläge diffus, die Bodenfunktionen werden gestärkt beziehungsweise verbessert. Das Wasser steht Pflanzen zur Verfügung und sorgt für eine Verbesserung des Mikroklimas über die Verdunstungskälte.
- Das abfließende Wasser von Dächern, Grünflächen und Wegen wird in offenen Rasenmulden gesammelt, abgeleitet und einem zentralen Versickerungsbecken zugeführt. Diese verlaufen entlang der Erschließungsstraßen beziehungsweise über das mittige nördliche Wohnfeld zur zentralen Versickerungsanlage. Dort wird das Wasser gespeichert und zeitnah versickert. Lediglich die Wässer stärkerer Regenereignisse werden über einen Notüberlauf in die städtische Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Maßnahmen zur Abflussminderung

- Die Dächer der Wohn- und Nebengebäude sind als Gründächer auszubauen.

Durch diese Anlagen wird der Abfluss des Regenwassers gemindert und die Verdunstung erhöht. Der Bau von Gründächern schließt den Einsatz von Photovoltaik-Anlagen nicht aus.

- Zur weitgehenden Nutzung des Niederschlagswassers sind für die jeweiligen Wohnhäuser Zisternen zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung anzulegen.

Diese dienen dem sparsamen Umgang mit dem Gut Trinkwasser. Durch die Nutzung des gespeicherten Regenwassers als Brauchwasser lässt sich der Pro-Kopf-Verbrauch von Trinkwasser deutlich reduzieren.

Die Anlage eines städtischen Wasserspeichers in der öffentlichen Grünfläche könnte zur Bewässerung öffentlicher Grünflächen, hierunter fällt auch der benachbarte Friedhof, genutzt werden.

Diffuse Versickerung vor Einleitung in die Mulden

Um der schnellen Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation entgegenzuwirken sind die anfallenden Wassermengen soweit wie möglich vor Ort aufzufangen und dem lokalen Boden-/Grundwassersystem zuzuführen. Dies geschieht auf Grünflächen, in Pflanzbeeten, auf waserdurchlässigem Pflaster etc. Durch diese Maßnahme wird die Unterstützung oder Erhaltung der Bodenfunktionen bei längerer Trockenheit und die Anreicherung des Grundwassers erreicht.

- Im Rahmen der Baugrunderkundung ist auf den jeweiligen Grundstücken die Versickerungsfähigkeit zu prüfen.
- Ist Versickerung möglich, so sind die oben genannten Flächen (Grünflächen, Beete, Pflaster) so herzustellen, dass leichte Niederschläge vor Einleitung in die Sammelmulden diffus versickern können.

Zentrale Versickerungsanlage

Für die Fläche des Bebauungsplans ist ein zentrales städtisches Versickerungsbecken geplant. Diese Anlage ist so auszulegen, dass es ein 10-jähriges Niederschlagsereignis aufnehmen kann. Um bei stärkeren Regenereignissen ein unkontrolliertes Überlaufen zu verhindern, muss sie einen Notüberlauf in die Mischwasserkanalisation erhalten.

Das Becken liegt nicht im Tiefpunkt des Geländes.

- Wohnbauflächen, die aufgrund ihrer Höhenlage nicht an das zentrale Versickerungsbecken angeschlossen werden können, sind, soweit möglich, mit einer eigenen Versickerungsanlage ansonsten mit einer entsprechenden Rückhaltung auszustatten.

Schmutzwasser / Mischwasser:

- Eine direkte ungedrosselte Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation ist nicht gestattet.

Die Ableitung des Schmutzwassers und des Notüberlaufes der Versickerungsanlage soll über die östlich gelegene Von-Weber-Straße (Weg) an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal DN 800 (Anschlussschacht 83221472) in der Verdistraße erfolgen.

Um Ablagerungen in den Anfangshaltungen zu vermeiden, ist zu prüfen, ob Spülschächte zum Einsatz kommen müssen.

5.3.5 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.



Abb. 6: Städtebauliches Konzept
Quelle: Stadt Recklinghausen

6. Planinhalte und Festsetzungen

Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und die Ziele des Bebauungsplanes auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes 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 Bauweise und
- der überbaubaren Grundstücksflächen

getroffen, um die Grundzüge der Planung zu sichern.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen werden die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der vorgegebenen baulichen Nutzungsstruktur, die das Plangebiet umgibt. Aus diesem Grund werden die ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in den WR 1, WR 2 und WR 4 sind darüber hinaus von der Größe her nicht geeignet, um die oben genannten Nutzungen zuzulassen. Für das WR 3 sind andere Ziele vorgesehen; dort sollen vornehmlich Wohnbauvorhaben gestärkt werden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung werden durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmt. In den nachfolgenden Unterpunkten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Bestimmung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen näher beschreiben.

6.2.1. Grundflächenzahl

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

Gemäß § 19 Absatz 4, Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Zuwegungen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den Baugrundstücken von 0,4 auf maximal 0,6 überschritten werden.

6.2.2. Geschossflächenzahl

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

6.2.3. Höhe baulicher Anlagen

In den WR 1 und WR 2 des Plangebietes wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nr. 4 und § 18 Absatz 1 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich am absoluten oberen Maß der baulichen Anlagen. In den WR 1 und WR 2 ist eine maximale Höhe von 104,7 Metern bis 108,3 Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) für bauliche Anlagen festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von durchschnittlich 7,50 Metern über dem Geländeniveau entspricht. Mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen soll erreicht werden, dass die Bebauung sich den angrenzenden Strukturen anpassen wird und sich an den Maßstäben der umliegenden Baukörper orientiert.

Im WR 3 ist eine maximale Höhe von 105,0 Metern und 106,0 Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) für bauliche Anlagen festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von durchschnittlich 10,00 Metern über dem Geländeniveau entspricht.

Im WR 4 ist eine maximale Höhe von 105,0 Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) für bauliche Anlagen festgesetzt, was ebenfalls einer Gebäudehöhe von durchschnittlich 7,50 Metern über dem Geländeniveau entspricht.

Das Geländeniveau im Plangebiet ist von Norden nach Süden hin abfallend. Im Norden liegt es bei etwa 100 m ü. NHN und reicht dann bis circa 94 m ü. NHN in südliche Richtung.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (m ü. NHN). Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (H max.) ist in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über NHN festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen definiert sich über die Oberkante einer baulichen Anlage. Bei Flachdächern gilt als Oberkante der oberste Abschluss des Daches (Oberkante Attika). Bei Satteldächern und flach geneigten Dächern gilt als oberste Abschluss des Daches die Oberkante des Firstes (vergleiche Abbildung 7).

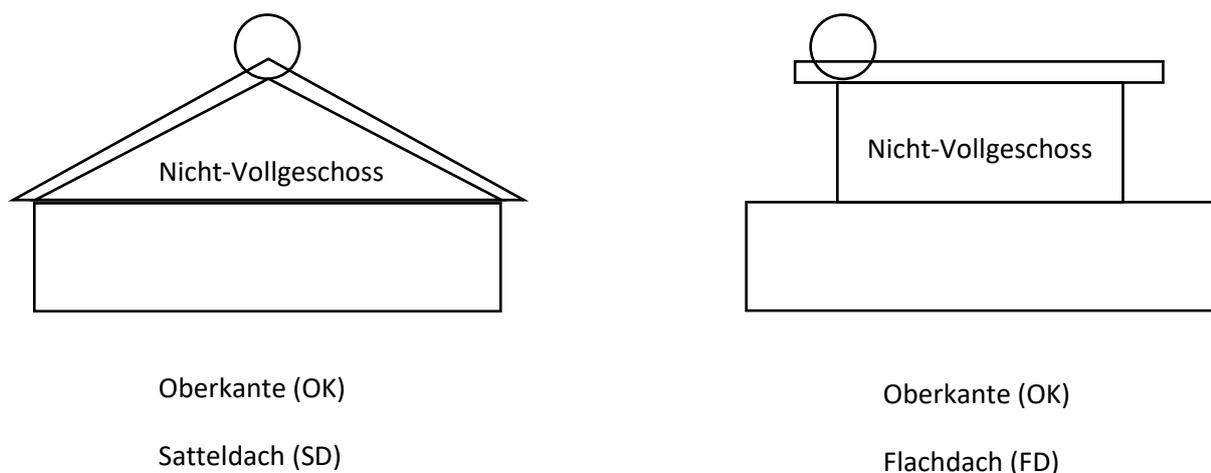


Abb. 7: Darstellung der Oberkanten der baulichen Anlagen
Quelle: Stadt Recklinghausen

6.2.4. Ausnahme zur Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen

Nach § 16 Absatz 6 BauNVO besteht die Möglichkeit, nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorzusehen. Für untergeordnete Gebäudeteile, wie technisch erforderliche Bauteile (wie zum Beispiel Fahrstuhlschächte, technische Aufbauten, Schornsteine), gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO ist eine Überschreitung ausnahmsweise um bis zu 3 Meter zulässig, sofern diese technischen Anlagen zu der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens das 1-fache ihrer Höhe zurücktreten. Gleiches gilt für die Errichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Absatz 1 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen in den WR mit Hilfe von Maßen über Normalhöhennull präzise festgesetzt. Im Bebauungsplan werden die Höchstmaße (beispielsweise max. Höhe baulicher Anlagen = 108,3 m über NHN) festgesetzt.

Die oberen Bezugspunkte für die Berechnung von Gebäudehöhen werden für das jeweilige Baufeld bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung angegeben. Gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO gilt als oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe die obere Dachkante.

6.3. Bauweise

Im Bereich des neuen Wohngebietes wird überwiegend eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise gewährleistet einen Mindestabstand zwischen den Gebäuden und schafft eine aufgelockerte Bauweise.

6.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen in Verbindung mit den maximalen Höhen baulicher Anlagen wird - unter Einhaltung eines ausreichenden Spielraums - die Anordnung der Hauptbaukörper innerhalb des Planbereichs bestimmt. Diese Festsetzung stellt das zentrale Element zur Regelung der städtebaulichen Gestaltung dar. Die Anordnung der Gebäude erfolgt unter Berücksichtigung der funktionalen Erfordernisse einerseits und mit dem Ziel einer geringstmöglichen Beeinträchtigung von benachbarten Wohnbereichen und des Landschaftsbilds andererseits.

Darüber hinaus sichern die Baugrenzen einen gewissen Mindestabstand baulicher Anlagen von öffentlichen Flächen beziehungsweise Flächen anderer Nutzung. Die Baugrenzen werden zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von 7 Metern angeordnet, sodass einerseits für den Kaltluftstrom und andererseits für Gartennutzung ein ausreichender Spielraum verbleibt. Die Tiefe der sich ergebenden überbaubaren Flächen ermöglicht mit durchschnittlich 12 Metern Tiefe einen ausreichenden Gestaltungsraum bei der Anordnung der geplanten Gebäude.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden größtenteils als durchgehende Streifen konzipiert sind, um ein gewisses Maß an Flexibilität bei der Anordnung der Einzel- und Doppelhäuser

ser zu gewährleisten. Die Baufenster werden vertikal angeordnet, um eine ungehinderte Strömung der Kaltluft zu gewährleisten. Gleiches gilt für den südlich geplanten Geschosswohnungsbau. Die angedachten vier Mehrfamilienhäuser werden durch zwei große Baufenster festgesetzt. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages werden Regelungen zur exakten Ausrichtung und Positionierung der Baukörper getroffen, um den Anforderungen des Klimagutachtens gerecht zu werden. Insgesamt sind alle Baufelder so dimensioniert, dass sie einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der späteren Errichtung der einzelnen Baukörper unter Beachtung der festgesetzten GRZ ermöglichen.

6.5. Gebäudeausrichtung

Für die südlich gelegenen Mehrfamilienhäuser des WR 3 ist die Gebäudeausrichtung festgesetzt. Da im Bebauungsplan zwei größer dimensionierte Baufenster für insgesamt vier Mehrfamilienhäuser festgesetzt sind, muss die Gebäudeausrichtung in Bezug auf die Empfehlungen des klimatologischen Gutachtens reguliert werden. Dadurch, dass die vier Gebäude vertikal ausgerichtet werden, kann der Kaltluftabfluss in Richtung Süden weiterhin gewährleistet werden.

6.6. Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen wird gemäß § 14 BauNVO in Verbindung mit § 19 Absatz 3 BauNVO über die GRZ II gesteuert. In allen Baugebieten sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Nebenanlagen, die im Vorgartenbereich errichtet werden, gilt die gestalterische Festsetzung 12 A.

6.7. Flächen für die Wasserwirtschaft (Versickerungsbecken)

Die Festsetzungen der Flächen für die Wasserwirtschaft erfolgen im Zuge der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes für das Baugebiet (vergleiche Kapitel 5.3.4). Für die Fläche des Bebauungsplans ist ein zentrales Versickerungsbecken geplant. Diese Anlage ist so auszulegen, dass es ein 10-jähriges Niederschlagsereignis aufnehmen kann. Um bei stärkeren Regenergebnissen ein unkontrolliertes Überlaufen zu verhindern, muss sie einen Notüberlauf in die Schmutz-/Mischwasserkanalisation erhalten.

Da das Becken nicht im Tiefpunkt des Geländes liegt, sind Flächen, die aufgrund ihrer Höhenlage nicht an das zentrale Versickerungsbecken angeschlossen werden können, mit einer eigenen Versickerungsanlage auszustatten.

Das Niederschlagswasser wird in Form von Straßenseitengräben ortsnah dem Versickerungsbecken zugeführt. Hierzu ist es notwendig, innerhalb des Baugebietes Flächen zur Sammlung und Rückhaltung des Regenwassers vorzuhalten. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung des Regenwasserabflusses aus dem Wohngebiet werden diese Flächen entweder in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen oder den Grünflächen untergebracht.

Damit ist die Entsorgung des Niederschlagswassers planungsrechtlich und aus Sicht der Wasserwirtschaft hinreichend gesichert.

6.8. Verkehrserschließung

Für die innere Erschließung des Gebietes werden öffentliche Verkehrsflächen in einer Ringerschließung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Verkehrsflächen weisen eine Breite von 6,00 Metern bis 8,50 Metern auf. Dadurch ist sichergestellt, dass unter anderem auch Besucherparkplätze auf der öffentlichen Verkehrsfläche unterge-

bracht werden können. Insgesamt ist alternierendes Parken auf den Flächen vorgesehen, so dass Begegnungsverkehr nur in einer geringen Geschwindigkeit möglich ist. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden.

6.9. Garagen, Stellplätze/ ruhender Verkehr

Stellplätze sollen auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Entlang der Ringerschließung sollen die Besucherstellplätze auf den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden.

Ziel des Erschließungskonzeptes ist eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des neuen Wohngebietes. Im Bebauungsplan wird daher gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der reinen Wohngebiete (WR) Stellplätze und Garagen nur in den überbaubaren Flächen beziehungsweise in den gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig sind. Über die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen kann ein Schlüssel von mindestens zwei Stellplätzen pro Wohneinheit sichergestellt werden.

6.10. Verkehrslärm

Entsprechend § 1 Absatz 6 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, die Belange des Schallschutzes in die Abwägung mit den übrigen Planungsabsichten einzubeziehen.

Höchst zulässige Grenzwerte oder Richtwerte sind für die städtebauliche Planung gesetzlich nicht festgelegt.

Für die Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung empfiehlt das Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 schalltechnische Orientierungswerte (OW), deren Einhaltung oder Unterschreitung im Bereich von schutzbedürftigen Nutzungen wünschenswert ist. Die Orientierungswerte sollen eingehalten oder besser unterschritten werden, um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm vorzubeugen und die mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen.

Die Einhaltung folgender schalltechnischer Orientierungswerte, bezogen auf Verkehrslärm, ist anzustreben:

Gebietsausweisung	Schalltechnische Orientierungswerte in dB (A)	
	tags	nachts
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55
Sonstige Sondergebiete	45 bis 65	35 bis 65

Tabelle: Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für Verkehrslärm

Für die Tagzeit und für die Nachtzeit werden die Beurteilungszeiträume wie folgt zugrunde gelegt:

Beurteilungszeitraum - Tagzeit: 6.00 Uhr - 22.00 Uhr

Beurteilungszeitraum - Nachtzeit: 22.00 Uhr - 6.00 Uhr

Schutzbedürftigkeit

Die Gebietsausweisung im Bebauungsplan ist WR (Reines Wohngebiet). Für den vorliegenden Bebauungsplan werden deshalb die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet (WR) angestrebt:

Schutzwürdigkeit	Schalltechnische Orientierungswerte in dB (A)	
	tags	nachts
Reines Wohngebiet (WR)	50	40

Als schutzbedürftig benennt die DIN 4109 insbesondere Aufenthaltsräume wie zum Beispiel

- Wohnräume einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Als nicht schutzbedürftig werden üblicherweise Küchen, Bäder, Abstellräume sowie Treppenhäuser angesehen, weil diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind.

Die Gebäude im Planungsumfeld des Bebauungsplans wurden ebenfalls nach Lage und Höhe aus dem vorliegenden Gebäudemodell vollständig digital nachgebildet und ihre Abschirmungs- und Reflexionswirkungen im Berechnungsmodell berücksichtigt.

Die Schallausbreitungsrechnung wurde für 2 Situationen durchgeführt:

Situation 1: Analyse-Fall und Situation 2: Prognose-Fall

Beurteilung der Lärmbelastungen

Die Gebietsausweisung im Bebauungsplan ist WR (Reines Wohngebiet).

Situation 1: Analyse-Fall

In der Situation 1 werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet von 50 dB (A) für den Tageszeitraum und 40 dB (A) für den Nachtzeitraum im gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes geringfügig überschritten beziehungsweise weitestgehend eingehalten, teilweise auch unterschritten.

Situation 2: Prognose-Fall

In der Situation 2 werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet von 50 dB (A) für den Tageszeitraum und 40 dB (A) für den Nachtzeitraum im gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes geringfügig überschritten beziehungsweise weitestgehend eingehalten, teilweise auch unterschritten.

Schallschutzziele im Städtebau bei öffentlichem Verkehrslärm

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (zum Beispiel geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“ (aus: Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1).

Geräuschsituation während der Tag- und Nachtzeit

Die Lärmberechnung wurde

1. für den Analyse-Fall und
2. für den Prognose-Fall

durchgeführt. Immissionspunkte wurden bei beiden Varianten an den vorhandenen Gebäuden im Umfeld des Bebauungsplans gesetzt. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine konkrete Neubebauung vorliegt und auch derzeit geplante Bebauungskonzepte sich noch ändern können, wurde sowohl im Analyse-Fall als auch im Prognose-Fall im Bebauungsplangebiet von einer freien Schallausbreitung ausgegangen. Bei den ausgewählten Immissionsorten an den vorhandenen Gebäuden im Umfeld wurde lediglich die Verkehrssteigerung durch die geplanten Bauvorhaben berücksichtigt. Eine Berechnung mit Gebäuden als Schallhindernis im Bebauungsplangebiet kann bei einem endgültigen konkreten Bebauungskonzept nachgeholt werden.

Im Ergebnis ist Folgendes festzustellen:

1. Analyse-Fall

An den Fassaden der vorhandenen Gebäude, die zur „Humperdinckstraße“ hin ausgerichtet sind, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet von 50 dB (A) für den Tageszeitraum um bis zu 6 dB (A) überschritten und von 40 dB (A) für den Nachtzeitraum um bis zu 9 dB (A) überschritten.

An den Fassaden der vorhandenen Gebäude entlang der Straße „Im Romberg“ werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet von 50 dB (A) für den Tageszeitraum um bis zu 4 dB (A) und von 40 dB (A) für den Nachtzeitraum um bis zu 7 dB (A) überschritten.

2. Prognose-Fall

An den Fassaden der vorhandenen Gebäude, die zur „Humperdinckstraße“ hin ausgerichtet sind, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet von 50 dB (A) für den Tageszeitraum um bis zu 7 dB (A) überschritten und von 40 dB (A) für den Nachtzeitraum um bis zu 10 dB (A) überschritten.

An den Fassaden der vorhandenen Gebäude entlang der Straße „Im Romberg“ werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet von 50 dB (A) für den Tageszeitraum um bis zu 4 dB (A) überschritten und von 40 dB (A) für den Nachtzeitraum ebenfalls um bis zu 7 dB (A) überschritten.

Ein Vergleich der Beurteilungspegel, die im Analyse-Fall und im Prognose-Fall berechnet wurden, zeigt, dass an keinem der Immissionsorte eine Differenz zu verzeichnen ist, die größer als 1,5 dB(A) ist.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Reines Wohngebiete werden sowohl im Analyse-Fall als auch im Prognose-Fall eingehalten.

6.11. Öffentliche Grünflächen

Die am nördlichen Plangebietsrand liegende öffentliche Grünfläche (ehemalige Friedhofserweiterungsfläche) wird nicht für eine bauliche Entwicklung genutzt. Sie dient als Ausgleichsfläche für das Gebiet und wird planungsrechtlich als Grünfläche gesichert.

In der Mitte des Plangebietes ist zentral gelegen eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die Neuerrichtung eines Kleinkinderspielplatzes geschaffen werden. Der Spielplatz stellt neben den Spielmöglichkeiten im Grünzug eine wohnbereichsnahe und geschützte Versorgung an Spielmöglichkeiten für die Kleinkinder der Bewohner*innen des Baugebietes sicher.

Darüber hinaus ist am östlichen Plangebietsrand eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche dient der Sicherung beziehungsweise weiteren Entwicklung des bestehenden Fuß- und Radweges.

6.12. Mit einem Geh- und Leitungsrecht belastete Flächen

Die Fläche im nördlichen Planbereich wird mit einer Breite von drei Metern der Versickerung des auf öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlags dienen und einen sogenannten Mistweg, also rückwärtigen Zugang zu den Gartenbereichen ermöglichen. Aus diesem Grund

wurde diese Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Bewohner*innen sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Recklinghausen belastet.

6.13. Mit einem Leitungsrecht belastete Flächen

Im östlichen Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen wird eine Fläche aus Gründen der Entwässerung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Recklinghausen belastet.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger mit einer Breite von vier Metern belastet. Diese Fläche dient als Schutzstreifen für Gasfernleitungen, die von der Thyssengas AG an der Stelle betrieben werden. Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich, da das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen (inklusive Fundamente, Gebäude, Garagen, Carports, Überdachungen etc.), jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb unserer Gasfernleitung beeinträchtigt oder gefährden.

6.14. Fremdkörperfestsetzung

Im Rahmen einer Geruchsmissionsprognose wurden die möglichen Immissionen des im Plangebiet bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes untersucht.

Hinsichtlich seiner Nutzung wäre der landwirtschaftliche Betrieb in einem reinen Wohngebiet nicht zulässig. Es sollte daher überprüft werden, wie stark der Betrieb emittiert und inwieweit die geplante Wohnbebauung davon betroffen ist.

Der landwirtschaftliche Betrieb verfügt über eine Betriebsgenehmigung und ist seit umfassender Zeit am Standort tätig. Da in den Genehmigungsunterlagen zwei verschiedene Tierhaltungsformen aufgeführt sind, wurden für die Geruchsmissionsprognose zwei Varianten berechnet. Die erste Variante hat den Ist-Zustand des Betriebes untersucht; dabei handelt es sich um Pensionspferdehaltung. Die zweite Variante ist von einem Schweine- beziehungsweise Rindermastbetrieb ausgegangen, für welche es ebenfalls einen älteren Genehmigungsstand gibt.

Störungen durch den Betrieb waren seinerzeit nicht absehbar, da der Betrieb als privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 1 BauGB im Außenbereich zulässig war. Im Zuge der Überplanung der Freiflächen wurde der Betrieb im vorliegenden Bebauungsplan in die Wohnbauflächen integriert. Im Sinne des Erhalts der vorhandenen Arbeitsplätze soll der landwirtschaftliche Betrieb im Plangebiet auch bei einer Stärkung des Standorts für eine Wohnentwicklung in seinem Bestand gesichert bleiben und geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten erhalten.

Die Baunutzungsverordnung sieht für diese Zwecke eine Festsetzung als sogenannter Fremdkörper gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO vor. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass der landwirtschaftliche Betrieb in seinem derzeitigen Bestand und den heutigen Betriebsabläufen dauerhaft gesichert wird. In Fremdkörperfestsetzungen wird detailliert festgesetzt, in welchem Umfang Erneuerungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erweiterungen zulässig sind. Damit wird den Betrieben Rechtssicherheit für den aktuellen Betrieb und Planungssicherheit

für zukünftige Veränderungen gegeben. Die Voraussetzungen für eine solche Festsetzung liegen vor.

Der landwirtschaftliche Betrieb wäre aufgrund seiner Nutzung und seines Emissionsverhaltens nach § 6 Absatz 1 BauNVO im festgesetzten Baugebiet (WR) nicht zulässig. Er ist seinerzeit jedoch zulässigerweise errichtet und in Betrieb genommen worden.

Das Geruchsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die erste Variante (Pferdehaltung) von der Geruchsmissionsbelastung her mit dem geplanten Wohngebiet verträglich ist. Für Wohngebiete wird im Allgemeinen ein Wert von 10 % an Häufigkeiten pro Geruchsstunde definiert. Im gesamten oberen und mittleren Bereich des Plangebietes liegen die Werte bei 1 bis 5 %. Am südlichen Rand des Plangebietes ergeben sich bis zu 13 % Geruchsstundenhäufigkeiten, allerdings sind dort nach jetzigem Planungsstand keine Wohngebäude vorgesehen. Um weitere Entwicklungsmöglichkeiten für den Tierhaltungsbetrieb zu gewährleisten, sollte der Abstand zwischen den geplanten Wohngebäuden und dem jetzigen Standort der Pferdepensionshaltung nicht unterschritten werden. Eine mögliche geplante Erweiterung der Pensionspferdehaltung sollte aus geruchstechnischer Sicht in östlicher und/ oder südlicher Richtung erfolgen.

Bei der zweiten untersuchten Variante (Schweine- und Rinderhaltung) ergeben sich am südlichen Rand des Plangebietes bis zu 14 % Geruchsstundenhäufigkeiten. Allerdings sind dort keine Wohngebäude vorgesehen. Um weitere Entwicklungsmöglichkeiten für den Tierhaltungsbetrieb zu gewährleisten, sollte auch hier der Abstand zwischen den geplanten Wohngebäuden und dem Standort der Rinder- und Schweinehaltung nicht unterschritten werden. Eine mögliche Erweiterung der Rinder- und Schweinehaltung ist aufgrund der bereits vorliegenden geringfügigen Überschreitung des geltenden Immissionswertes von 10 % nur äußerst bedingt möglich und sollte aus geruchstechnischer Sicht in östlicher und/ oder südlicher Richtung erfolgen.

Gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO wird festgesetzt, dass bauliche Maßnahmen, die der Umgestaltung des landwirtschaftlichen Betriebes durch Anbau, Umbau oder Ausbau dienen, zulässig sind, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz innerhalb des reinen Wohngebietes ausreichend gesichert ist

6.15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.15.1. Dachbegrünung

Alle Dächer sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 12 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 (zum Beispiel Aufzugsschacht, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) ist das Dach flächig zu begrünen. Die Dachbegrünung ergibt sich aus entwässerungstechnischer Sicht sowie aus Gründen der Klimaanpassung.

6.16. Umweltbelange/ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen entstehen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der ökologischen Schutzgüter. Die detaillierte Betrachtung dieser Auswirkungen und der Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Teil B dieser Begründung in Form des Umweltberichtes und im landschaftspflegerischen Begleitplan.

Durch die Festsetzung von Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen werden Eingriffe verursacht, die sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch auf externen Flächen kompensiert werden.

Das Ausgleichs- und Ersatzkonzept (siehe Kapitel 6.1 des landschaftspflegerischen Begleitplans) sieht zum einen die Aufwertung der Wohnflächen durch Dachbegrünungen der Wohnhäuser und Garagen vor. Darüber hinaus werden gepflasterte Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Pflaster ausgestattet. Die bestehenden Gehölzstrukturen am Friedhofsrand werden ebenfalls aufgewertet. An den Straßen werden Entwässerungsmulden angelegt, um das Gebiet linienförmig zu entwässern. Die Mulden werden zudem mit standortgerechter Vegetation versehen, um eine Teilmenge des Wassers direkt vor Ort zu versickern und verdunsten zu lassen. In der zentralen Grünfläche wird ein Versickerungsbecken angelegt, um das Wasser vor Ort flächig zu versickern. Das Becken wird ebenfalls mit standortgerechter Vegetation versehen, um die Versickerung und Verdunstung zu begünstigen.

Darüber hinaus wird eine strukturreiche öffentliche Grünfläche im Zentrum des Plangebietes als flächige Grünstruktur angelegt. Dazu werden einzelne heimische Gehölze angepflanzt sowie Heckenstrukturen angelegt. Eine weitere qualitative Aufwertung erfolgt für die parkartigen Strukturen im Norden des Plangebietes. Hier werden Blühstreifen zur Entwicklung einer Hochstaudenflur angelegt sowie einzelne heimische Gehölze angepflanzt.

Die öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebietes wird als lineare Grünstruktur angelegt. Dort werden einzelne heimische Gehölze angepflanzt sowie Heckenstrukturen angelegt. Im gesamten Plangebiet sind darüber hinaus zehn Straßenbäume zu pflanzen.

Wie bereits erläutert, werden für die Ausgleichsmaßnahmen nicht nur planinterne Flächen verwendet, sondern auch externe Flächen. Diese Flächen befinden sich in der Gemarkung Recklinghausen, Flur 355, auf den Flurstücken 155 (teilweise) und 156 (teilweise). Dort werden 16 heimische Gehölze angepflanzt sowie Blühwiesen angesät.

7. Hinweise

7.1. Artenschutz

Zum Bebauungsplan Nr. 262 – Griegstraße – wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II durchgeführt. Dabei wurde das Plangebiet auf das Vorkommen potentiell vorkommender relevanter Tierarten untersucht. Aufgrund der sich abzeichnenden generellen Erforderlichkeit der Vermeidung von Artenschutzkonflikten mit Brutvögeln sind die Gehölzrodung und die Baufeldreifmachung auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres beschränkt. Durch diese Maßnahme werden baubedingte Beeinträchtigungen genutzter Brutstandorte (Nester, Gelege, nicht flügge Jungvögel, bebrütete Eier) aller Vogelarten durch Inanspruchnahme oder Störungen vermieden.

Zur Verhinderung relevanter Einflüsse durch betriebsbedingte Lichtimmissionen sind die vom LANUV NRW empfohlenen Maßnahmen zur Minimierung von Lichtimmissionen umzusetzen. Auf diese Weise können sowohl Beeinträchtigungen von Fledermäusen, als auch von nachtaktiven Brutvögeln (hier: Waldohreule) in der Umgebung vermindert werden.

Zu fällende Höhlenbäume, die mindestens eine Bewertung ab 1 oder höher erhalten haben, werden vor der Fällung kontrolliert. Bei Nichtbesatz kann ein Verschluss der Höhlen erfolgen. Wenn Fledermäuse gefunden werden, darf die Fällung erst erfolgen, wenn die Tiere selbstständig das Quartier verlassen haben (gegebenenfalls Installation von Reusenkonstruktionen). Bäume, die aufgrund der Höhe der Höhlen nicht kontrolliert werden können, werden erschütterungsarm gefällt.

7.2. Boden/ Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (zum Beispiel 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 § 16 und 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) mitzuteilen.

7.3. 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 Kontakt mit der Ruhrkohle Bergbau AG in 45141 Essen, Im Welterbe 10, oder deren Rechtsnachfolger, aufzunehmen.

7.4. Kampfmittel

Laut Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) wurden auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen unter den Fundstellenummern 55-06-211511, 217663 und 218744 eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche festgestellt, (Indikator 3):

Teilweise Bombardierung, teilweise Artilleriebeschuss, 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 KpfMiBes NRW) – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung
- Sondieren der Stellungsbereiche und der Bereiche mit Artilleriebeschuss sofern diese nach dem Ende des zweiten Weltkriegs nicht überbaut wurden

Mit Kleinmunition aufgrund des Artilleriebeschusses muss gerechnet werden.

Allgemeines

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

7.5. 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 (sachgerechter Abtrag und Lagerung von Oberboden, kein Überfahren / Verdichten von Böden außerhalb geplanter überbauter beziehungsweise versiegelter Bereiche - zum Beispiel im Bereich von Anpflanzflächen - während der Bauzeit).

7.6. Geologie

Unter Berücksichtigung von zur Verfügung stehenden Abbauplänen liegt der Bereich des hier zu betrachtenden Bebauungsplanes im Einwirkungsbereich von ehemaligen untertägigen-Steinkohlenabbau des ehemaligen Bergwerks „General Blumenthal/ Haard“ der RAG AG. Der Steinkohleabbau der vorgenannten Zeche wurde hier im Jahr 2002 beendet. Nach den allgemeinen Erkenntnissen der Bergschadenkunde sind Abbaubewegungen aus dem tiefen Bergbau außerhalb von Unstetigkeitszonen nach etwa 3-5 Jahren beendet. Jedoch verläuft im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes nach den vorhandenen Planunterlagen eine bekannte Unstetigkeitszone, die sogenannte „Vestische Klüftungszone“, quer durch den hier zu betrachtenden Planbereich in Richtung West/ Ost.

Die „Vestische Klüftungszone“ ist durch eine Überlagerung von geologisch beanspruchten Schichten während der Gebirgsbildung in Kombination mit Abbaueinwirkungen aus dem tiefen Bergbau entstanden. Hierbei prägte sich die „Vestische Klüftungszone“ entlang des geologisch bekannten Vestischen Sattels aus.

Im Bereich von Unstetigkeitszonen kann es auch nach mehreren Jahren nach Abbaueinde zu Bodenbewegungen an der Geländeoberfläche kommen. Es haben sich auch in den letzten 5 Jahren in der näheren Umgebung des Plangebietes an der Geländeoberfläche, an Gebäuden, an Straßenflächen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen Schäden in Form von Erdfällen, Rissbildungen etc. im Bereich der „Vestischen Klüftungszone“ gebildet.

Die vom Gutachterbüro empfohlenen Anpassungsmaßnahmen sind im Zuge der weiteren Ausbauplanung zu beachten.

7.7. Entwässerung

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem mit Rückhaltungen und Versickerungsanlagen für das Regenwasser.

Niederschlagswasser

Ziel der Niederschlagsentwässerung ist es, gemäß den Prinzipien der Schwammstadt, das anfallende Regenwasser soweit wie möglich vor Ort zurückzuhalten und dort weitestgehend zur Weiternutzung, Versickerung, beziehungsweise Verdunstung zu bringen.

Im Bebauungsplangebiet ist das Regenwasser mit folgenden Maßnahmen zurückzuhalten:

- Begrünte Dächer speichern das Regenwasser bis zu einem gewissen Grad. Das Wasser wird von den Pflanzen aufgenommen oder es verdunstet. Dies führt zu einer Abkühlung.
- In dezentralen Zisternen wird Regenwasser gespeichert und für Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung zur Verfügung gestellt.
- Auf lokalen Grünflächen versickern die Niederschläge diffus, die Bodenfunktionen werden gestärkt beziehungsweise verbessert. Das Wasser steht Pflanzen zur Verfügung und sorgt für eine Verbesserung des Mikroklimas über die Verdunstungskälte.
- Das abfließende Wasser von Dächern, Grünflächen und Wegen wird in offenen Rassenmulden gesammelt, abgeleitet und einem zentralen Versickerungsbecken zugeführt. Diese verlaufen entlang der Erschließungsstraßen beziehungsweise über das mittige nördliche Wohnfeld zur zentralen Versickerungsanlage. Dort wird das Wasser gespeichert und zeitnah versickert. Lediglich die Wässer stärkerer Regenereignisse werden über einen Notüberlauf in die städtische Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Maßnahmen zur Abflussminderung

- Die Dächer der Wohn- und Nebengebäude sind als Gründächer auszubauen.

Durch diese Anlagen wird der Abfluss des Regenwassers gemindert und die Verdunstung erhöht. Der Bau von Gründächern schließt den Einsatz von Photovoltaik-Anlagen nicht aus.

- Zur weitgehenden Nutzung des Niederschlagswassers sind für die jeweiligen Wohnhäuser Zisternen zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung anzulegen.

Diese dienen dem sparsamen Umgang mit dem Gut Trinkwasser. Durch die Nutzung des gespeicherten Regenwassers als Brauchwasser lässt sich der Pro-Kopf-Verbrauch von Trinkwasser deutlich reduzieren.

Die Anlage eines städtischen Wasserspeichers in der öffentlichen Grünfläche könnte zur Bewässerung öffentlicher Grünflächen, hierunter fällt auch der benachbarte Friedhof, genutzt werden.

Diffuse Versickerung vor Einleitung in die Mulden

Um der schnellen Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation entgegenzuwirken sind die anfallenden Wassermengen soweit wie möglich vor Ort aufzufangen und dem lokalen Boden-/Grundwassersystem zuzuführen. Dies geschieht auf Grünflächen, in Pflanzbeeten, auf waserdurchlässigem Pflaster etc. Durch diese Maßnahme wird die Unterstützung oder Erhaltung der Bodenfunktionen bei längerer Trockenheit und die Anreicherung des Grundwassers erreicht.

- Im Rahmen der Baugrunderkundung ist auf den jeweiligen Grundstücken die Versickerungsfähigkeit zu prüfen.
- Ist Versickerung möglich, so sind die oben genannten Flächen (Grünflächen, Beete, Pflaster) so herzustellen, dass leichte Niederschläge vor Einleitung in die Sammelmulden diffus versickern können.

Zentrale Versickerungsanlage

Für die Fläche des Bebauungsplans ist ein zentrales städtisches Versickerungsbecken geplant. Diese Anlage ist so auszulegen, dass es ein 10-jähriges Niederschlagsereignis aufnehmen kann. Um bei stärkeren Regenereignissen ein unkontrolliertes Überlaufen zu verhindern, muss sie einen Notüberlauf in die Mischwasserkanalisation erhalten.

Das Becken liegt nicht im Tiefpunkt des Geländes.

- Wohnbauflächen, die aufgrund ihrer Höhenlage nicht an das zentrale Versickerungsbecken angeschlossen werden können, sind, soweit möglich, mit einer eigenen Versickerungsanlage ansonsten mit einer entsprechenden Rückhaltung auszustatten.

Schmutzwasser / Mischwasser:

- Eine direkte ungedrosselte Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation ist nicht gestattet.

Die Ableitung des Schmutzwassers und des Notüberlaufes der Versickerungsanlage soll über die östlich gelegene Von-Weber-Straße (Weg) an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal DN 800 (Anschlusschacht 83221472) in der Verdistraße erfolgen.

Um Ablagerungen in den Anfangshaltungen zu vermeiden, ist zu prüfen, ob Spülschächte zum Einsatz kommen müssen.

8. Einsichtnahme in Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten

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

Gutachten und Fachbeiträge

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe II) – L+S Landschaft + Siedlung AG, Stand November 2021

Umweltmeteorologisches Gutachten – Klimatologisches Fachgutachten Recklinghausen Nord – Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie, Stand Oktober 2020

Verkehrsuntersuchung – Stadt Recklinghausen, Stand September 2022

Schalltechnische Untersuchung – Stadt Recklinghausen, Stand September 2022

Umweltbericht – Buteo Landschaftsökologen Bednarz, Bednarz & Winter GbR, Stand November 2022

Landschaftspflegerischer Begleitplan - Buteo Landschaftsökologen Bednarz, Bednarz & Winter GbR, Stand November 2022

Geomontanteknische Untersuchung – Arrcon GmbH, Stand September 2022

Immissionsschutz-Gutachten – Normec uppenkamp GmbH, Stand September 2022

Versickerungsversuche Griegstraße – Stadt Recklinghausen – Stand Juli 2022

9. Kosten und Finanzierung

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes fallen die üblichen Sach- und Personalkosten an. Darüber hinaus hat die Verwaltung mit den Eigentümer*innen der Flächen, die nicht im Eigentum der Stadt Recklinghausen sind, einen städtebaulichen Vertrag („Planungskostenvereinbarung“) geschlossen, wonach sie die Planungskosten sowie Verfahrens- und Verwaltungskosten, die der Stadt Recklinghausen im Rahmen der Bauleitplanung entstehen, übernehmen. Dies entspricht dem durch den Rat der Stadt Recklinghausen gefassten Grundsatzbeschluss zum Baulandmanagement.

10. Flächenbilanz

		m ²	%
1.	Wohnbaufläche	45.806	75,74
2.	Öffentliche Grünfläche	9.606	15,9
3.	Öffentliche Verkehrsfläche	4.360	7,2
4.	Fläche für die Wasserwirtschaft	376	0,62
5.	Rad- und Fußweg	327	0,54
	gesamt	60.475	100 %

Rechtsgrundlagen und sonstige Regelwerke

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW S. 1086)

Hinweis

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

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz

Recklinghausen, den

Sinhuber-Schotte

Stellvertretende Fachbereichsleitung 61

11. Textliche Festsetzungen

A) Textlicher Teil

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 5 und § 3 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist das geplante Wohnquartier als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Die nach § 3 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen.
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke hingegen werden Bestandteil der zulässigen Nutzungen.

Fremdkörperfestsetzung

Zulässigkeit von Nutzungen im reinen Wohngebiet 4 (WR 4)

Gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO wird festgesetzt, dass bauliche Maßnahmen, die der Umgestaltung des landwirtschaftlichen Betriebes mit Pensionspferdehaltung, „Im Romberg 90“, durch Anbau, Umbau oder Ausbau dienen, zulässig sind, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz innerhalb des reinen Wohngebietes und gegenüber dem angrenzenden reinen Wohngebiet nördlich des Betriebes ausreichend gesichert ist. Diese Festsetzung gilt für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ), der Höhe baulicher Anlagen sowie durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 17 und 19 BauNVO)

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

2.2 Geschossflächenzahl

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 17 und 20 BauNVO)

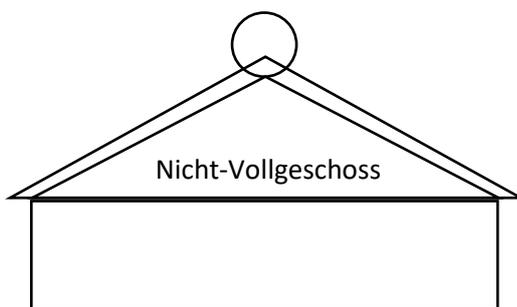
Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO zulässig sind. In § 17 Absatz 1 BauNVO wird als Obergrenze in reinen Wohngebieten eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2 definiert.

Die Geschossflächenzahl von 1,2 wird für die WR 1, WR 2 und WR 3 festgesetzt. Im WR 4 wird eine GFZ von 0,6 festgesetzt

2.3 Höhe baulicher Anlagen

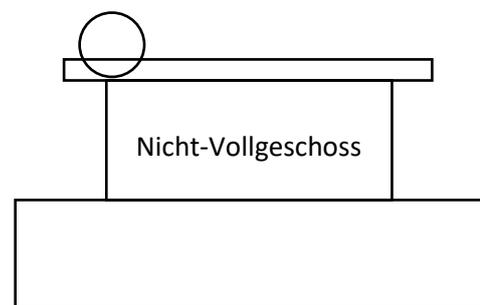
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO)

Die mögliche Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO mit Bezug auf Normalhöhennull (m ü. NHN) als unterer Bezugspunkt begrenzt. Oberster Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Flachdächern (FD) der oberste Abschluss des Daches (Oberkante Attika). Bei Satteldächern und flach geneigten Dächern gilt als Oberkante die Oberkante des Firstes.



Oberkante (OK)

Satteldach (SD)



Oberkante (OK)

Flachdach (FD)

2.4 Ausnahme zur Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 6 und § 18 BauNVO)

Nach § 16 Absatz 6 BauNVO besteht die Möglichkeit, nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorzusehen. Für untergeordnete Gebäudeteile, wie technisch erforderliche Bauteile (wie zum Beispiel Fahrstuhlschächte, technische Aufbauten, Schornsteine, Anlagen zur solaren Energiegewinnung), gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO ist eine Überschreitung ausnahmsweise um bis zu 3 Meter zulässig, sofern diese technischen Anlagen zu der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens das 1-fache ihrer Höhe zurücktreten.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Absatz 1 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen in den WR mit Hilfe von Maßen über Normalhöhennull präzise festgesetzt. Im Bebauungsplan werden die Höchstmaße (beispielsweise max. Höhe baulicher Anlagen = 108,3 m über NHN) festgesetzt.

Die oberen Bezugspunkte für die Berechnung von Gebäudehöhen werden für das jeweilige Baufeld bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung angegeben. Gemäß § 18

Absatz 1 BauNVO gilt als oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe die obere Dachkante.

2.5 Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WR 1 und 2 auf ein Vollgeschoss und in den WR 3 und WR 4 auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.

3. Bauweise

(§9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

In den reinen Wohngebieten der WR 1, WR 2 und WR 4 dürfen für ebenerdige Terrassen, Terrassenüberdachungen, Terrassentrennwände und Wintergärten die Baugrenzen um bis zu 3,00 m überschritten werden. Diese Überschreitungen sind nicht im Bereich der definierten Vorgärten möglich.

Ausrichtung der Gebäude im WR 3

Die Stellung der Hauptbaukörper ist in der Planzeichnung vorgegeben.

5. Stellplätze und Garagen

(§9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 21a BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Randgebäude in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

In den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen sind Garagen, überdachte sowie nicht-überdachte Stellplätze realisiert zulässig.

In den mit "St" festgesetzten Flächen sind nur nicht-überdachte Stellplätze zulässig.

6. Nebenanlagen

(§9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO)

Alle Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen, die in den gestalterischen Festsetzungen definiert sind.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

Aufgrund der geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet sowohl tags als auch nachts in den Bereichen, in denen die zukünftigen Gebäude geplant sind, sind bei Neubauten keine besonderen Anforderungen an den passiven Schallschutz gestellt.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden müssen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen werden.

Für die Festlegung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird für die einzelnen Lärmarten der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Zusammenhänge zwischen Lärmpegelbereich, maßgeblichem Außenlärmpegel und erforderlichem Schalldämm-Maß der Außenbauteile dar:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	> 80	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

erf. R'_{w} = bewertetes Schalldämm-Maß nach DIN 4109

Tabelle Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bei Wohnnutzung und Büronutzung

Der überwiegende Bereich des Bebauungsplangebietes liegt im Lärmpegelbereich I (Maßgeblicher Außenlärmpegel bis 55 dB (A)). Hier sind keine erhöhten Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die über die standardmäßig eingebauten Bauteile in der Fassade hinausgehen.

Der Bereich des Bebauungsplangebietes westlich der Bestandsgebäude, die an der Straße „Im Romberg“ liegen, befindet sich im Lärmpegelbereich II (Maßgeblicher Außenlärmpegel bis 60 dB (A)). Auch hier sind keine erhöhten Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die über die standardmäßig eingebauten Bauteile in der Fassade hinausgehen.

Schallschutznachweis nach DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2016) zu erfüllen. Die berechneten Beurteilungspegel sowie die Einhaltung beziehungsweise Überschreitung der Immissionsrichtwerte sind in den Tabellen 1 und 2 im Anhang geschossweise je Immissionsort aufgeführt.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Dachbegrünung

Die Flachdächer der jeweils obersten Geschosse der Wohnhäuser sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 12 cm starke Magerstratauftrag vorzusehen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Mindestens 20 % der Fläche sind mit standortgerechten Wildkräutern als Topfballen zu bepflanzen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (zum Beispiel Aufzugsschacht, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) ist das Dach flächig zu begrünen. Die Dachbegrünung ergibt sich aus entwässerungstechnischer Sicht sowie aus Gründen der Klimaanpassung.

9. Zuordnung von Ausgleichsflächen

Der landschaftsökologische Ausgleich findet auf 5.000 m² in Form von Umwandlung von Extensivacker in Feldgehölze und Ackerbrache sowie von Pflanzungen von Baumreihen mit insgesamt 16 Bäumen statt. Die Maßnahme wird in der Gemarkung Recklinghausen auf der Flur 355, Flurstück 155 (teilweise) und 156 (teilweise) durchgeführt.

B) Hinweise

1. Artenschutz

Zum Bebauungsplan Nr. 262 – Griegstraße – wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II durchgeführt. Dabei wurde das Plangebiet auf das Vorkommen potentiell vorkommender relevanter Tierarten untersucht. Aufgrund der sich abzeichnenden generellen Erforderlichkeit der Vermeidung von Artenschutzkonflikten mit Brutvögeln sind die Gehölzrodung und die Baufeldreifmachung auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres beschränkt. Durch diese Maßnahme werden baubedingte Beeinträchtigungen genutzter Brutstandorte (Nester, Gelege, nicht flügge Jungvögel, bebrütete Eier) aller Vogelarten durch Inanspruchnahme oder Störungen vermieden.

Zur Verhinderung relevanter Einflüsse durch betriebsbedingte Lichtimmissionen sind die vom LANUV NRW empfohlenen Maßnahmen zur Minimierung von Lichtimmissionen umzusetzen. Auf diese Weise können sowohl Beeinträchtigungen von Fledermäusen, als auch von nachtaktiven Brutvögeln (hier: Waldohreule) in der Umgebung vermindert werden.

Zu fällende Höhlenbäume, die mindestens eine Bewertung ab 1 oder höher erhalten haben, werden vor der Fällung kontrolliert. Bei Nichtbesatz kann ein Verschluss der Höhlen erfolgen. Wenn Fledermäuse gefunden werden, darf die Fällung erst erfolgen, wenn die Tiere selbstständig das Quartier verlassen haben (gegebenenfalls Installation von Reusenkonstruktionen). Bäume, die aufgrund der Höhe der Höhlen nicht kontrolliert werden können, werden erschütterungsarm gefällt.

2. Boden/ 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 § 16 und 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) mitzuteilen

3. 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 Kontakt mit der Ruhrkohle Bergbau AG in 45141 Essen, Im Welterbe 10, oder deren Rechtsnachfolger, aufzunehmen.

4. Kampfmittel

Laut Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) wurden auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen unter den Fundstellenummern 55-06-211511, 217663 und 218744 eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche festgestellt, (Indikator 3):

Teilweise Bombardierung, teilweise Artilleriebeschuss, 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 KpfMiBes NRW) – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung
- Sondieren der Stellungsbereiche und der Bereiche mit Artilleriebeschuss sofern diese nach dem Ende des zweiten Weltkriegs nicht überbaut wurden

Mit Kleinmunition aufgrund des Artilleriebeschusses muss gerechnet werden.

Allgemeines

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

5. 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 beziehungsweise versiegelter Bereiche - zum Beispiel im Bereich von Anpflanzflächen - während der Bauzeit).

6. Geologie

Unter Berücksichtigung von zur Verfügung stehenden Abbauplänen liegt der Bereich des hier zu betrachtenden Bebauungsplanes im Einwirkungsbereich von ehemaligen untertägigen Steinkohlenabbau des ehemaligen Bergwerks „General Blumenthal/ Haard“ der RAG AG. Der Steinkohlenabbau der vorgenannten Zeche wurde hier im Jahr 2002 beendet. Nach den allgemeinen Erkenntnissen der Bergschadenkunde sind Abbaubewegungen aus dem tiefen Bergbau außerhalb von Unstetigkeitszonen nach etwa 3-5 Jahren beendet. Jedoch verläuft im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes nach den vorhandenen Planunterlagen eine bekannte Unstetigkeitszone, die sogenannte „Vestische Klüftungszone“, quer durch den hier zu betrachtenden Planbereich in Richtung West/ Ost.

Die „Vestische Klüftungszone“ ist durch eine Überlagerung von geologisch beanspruchten Schichten während der Gebirgsbildung in Kombination mit Abbaueinwirkungen aus dem tiefen Bergbau entstanden. Hierbei prägte sich die „Vestische Klüftungszone“ entlang des geologisch bekannten Vestischen Sattels aus.

Im Bereich von Unstetigkeitszonen kann es auch nach mehreren Jahren nach Abbaubeginn zu Bodenbewegungen an der Geländeoberfläche kommen. Es haben sich auch in den letzten 5 Jahren in der näheren Umgebung des Plangebietes an der Geländeoberfläche, an Gebäuden, an Straßenflächen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen Schäden in Form von Erdfällen, Rissbildungen etc. im Bereich der „Vestischen Klüftungszone“ gebildet.

Die vom Gutachterbüro empfohlenen Anpassungsmaßnahmen sind im Zuge der weiteren Ausbauplanung zu beachten.

7. Entwässerung

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem mit Rückhaltungen und Versickerungsanlagen für das Regenwasser.

Niederschlagswasser

Ziel der Niederschlagsentwässerung ist es, gemäß den Prinzipien der Schwammstadt, das anfallende Regenwasser soweit wie möglich vor Ort zurückzuhalten und dort weitestgehend zur Weiternutzung, Versickerung, beziehungsweise Verdunstung zu bringen.

Im Bebauungsplangebiet ist das Regenwasser mit folgenden Maßnahmen zurückzuhalten:

- Begrünte Dächer speichern das Regenwasser bis zu einem gewissen Grad. Das Wasser wird von den Pflanzen aufgenommen oder es verdunstet. Dies führt zu einer Abkühlung.
- In dezentralen Zisternen wird Regenwasser gespeichert und für Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung zur Verfügung gestellt.
- Auf lokalen Grünflächen versickern die Niederschläge diffus, die Bodenfunktionen werden gestärkt beziehungsweise verbessert. Das Wasser steht Pflanzen zur Verfügung und sorgt für eine Verbesserung des Mikroklimas über die Verdunstungskälte.
- Das abfließende Wasser von Dächern, Grünflächen und Wegen wird in offenen Rasenmulden gesammelt, abgeleitet und einem zentralen Versickerungsbecken zugeführt. Diese verlaufen entlang der Erschließungsstraßen beziehungsweise über das mittige nördliche Wohnfeld zur zentralen Versickerungsanlage. Dort wird das Wasser gespeichert und zeitnah versickert. Lediglich die Wässer stärkerer Regenereignisse werden über einen Notüberlauf in die städtische Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Maßnahmen zur Abflussminderung

- Die Dächer der Wohn- und Nebengebäude sind als Gründächer auszubauen.

Durch diese Anlagen wird der Abfluss des Regenwassers gemindert und die Verdunstung erhöht. Der Bau von Gründächern schließt den Einsatz von Photovoltaik-Anlagen nicht aus.

- Zur weitgehenden Nutzung des Niederschlagswassers sind für die jeweiligen Wohnhäuser Zisternen zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung anzulegen.

Diese dienen dem sparsamen Umgang mit dem Gut Trinkwasser. Durch die Nutzung des gespeicherten Regenwassers als Brauchwasser lässt sich der Pro-Kopf-Verbrauch von Trinkwasser deutlich reduzieren.

Die Anlage eines städtischen Wasserspeichers in der öffentlichen Grünfläche könnte zur Bewässerung öffentlicher Grünflächen, hierunter fällt auch der benachbarte Friedhof, genutzt werden.

Diffuse Versickerung vor Einleitung in die Mulden

Um der schnellen Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation entgegenzuwirken sind die anfallenden Wassermengen soweit wie möglich vor Ort aufzufangen und dem lokalen Boden-/Grundwassersystem zuzuführen. Dies geschieht auf Grünflächen, in Pflanzbeeten, auf wasserdurchlässigem Pflaster etc. Durch diese Maßnahme wird die Unterstützung oder Erhaltung

der Bodenfunktionen bei längerer Trockenheit und die Anreicherung des Grundwassers erreicht.

- Im Rahmen der Baugrunderkundung ist auf den jeweiligen Grundstücken die Versickerungsfähigkeit zu prüfen.
- Ist Versickerung möglich, so sind die oben genannten Flächen (Grünflächen, Beete, Pflaster) so herzustellen, dass leichte Niederschläge vor Einleitung in die Sammelmulden diffus versickern können.

Zentrale Versickerungsanlage

Für die Fläche des Bebauungsplans ist ein zentrales städtisches Versickerungsbecken geplant. Diese Anlage ist so auszulegen, dass es ein 10-jähriges Niederschlagsereignis aufnehmen kann. Um bei stärkeren Regenereignissen ein unkontrolliertes Überlaufen zu verhindern, muss sie einen Notüberlauf in die Mischwasserkanalisation erhalten.

Das Becken liegt nicht im Tiefpunkt des Geländes.

- Wohnbauflächen, die aufgrund ihrer Höhenlage nicht an das zentrale Versickerungsbecken angeschlossen werden können, sind, soweit möglich, mit einer eigenen Versickerungsanlage ansonsten mit einer entsprechenden Rückhaltung auszustatten.

Schmutzwasser / Mischwasser:

- Eine direkte ungedrosselte Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation ist nicht gestattet.

Die Ableitung des Schmutzwassers und des Notüberlaufes der Versickerungsanlage soll über die östlich gelegene Von-Weber-Straße (Weg) an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal DN 800 (Anschlusschacht 83221472) in der Verdistraße erfolgen.

Um Ablagerungen in den Anfangshaltungen zu vermeiden, ist zu prüfen, ob Spülschächte zum Einsatz kommen müssen.

C) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Absatz 4 BauGB (gestalterische Festsetzungen)

1. Gestaltung der Vorgartenbereiche

- 1.1. Im Geltungsbereich ist als "Vorgartenbereich" die zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und vorgelagerter Verkehrs- / Erschließungsfläche gelegene Fläche definiert (siehe Planzeichnung). Vorgartenbereiche sind gärtnerische zu gestalten und dauerhaft als Vorgartenfläche zu unterhalten. Sie sind von jeglicher Bebauung mit Ausnahme der notwendigen Zuwege, Zufahrten, nicht-überdachten Fahrradabstellanlagen und Müllsammelanlagen/ Anlagen für Abfallbehälter freizuhalten.
- 1.2. Müllsammelanlagen sowie Anlagen für Abfallbehälter sind in den Vorgartenbereichen nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrüntem Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) von drei Seiten optisch abgegrenzt werden. Sie dürfen nicht mit der offenen Seite vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sein.
- 1.3. In den Vorgartenbereichen sind nur standortgerechte freiwachsende oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig. Zäune sind in den Vorgartenbereichen unzulässig.

2. Einfriedungen

Bei seitlich entlang der privaten Gartenbereiche angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, die sich außerhalb der Vorgärten oder einer Fläche für Stellplätze (St) beziehungsweise Garagen (Ga) befinden, sind Einfriedungen nur in Form von standortgerechten Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 Meter zulässig. Diese Hecken sind dauerhaft zu erhalten und pflegen. Die Anlage von innenliegenden Zäunen ist zulässig; dabei darf der innenliegende Zaun die Höhe der Hecke nicht überschreiten.