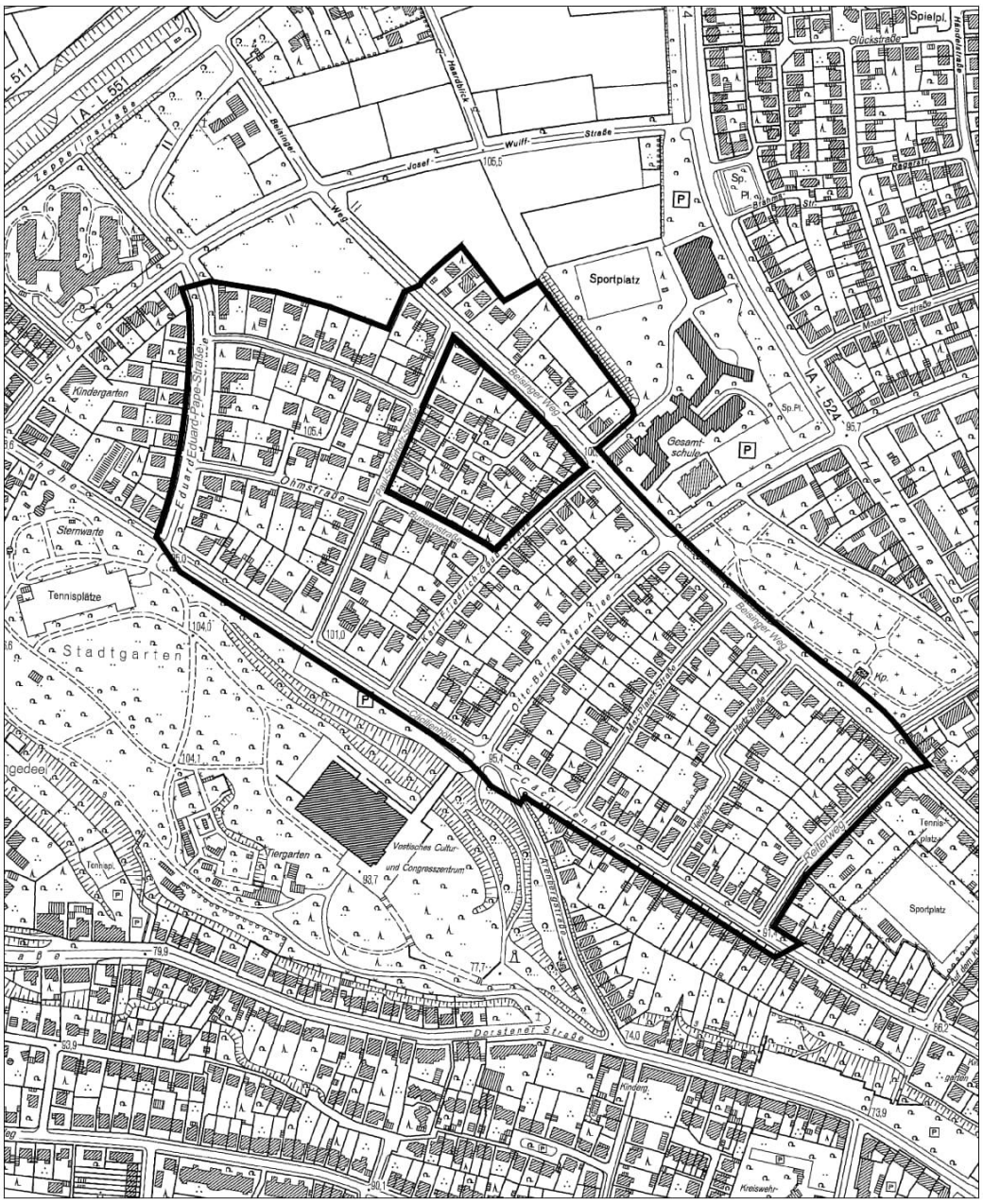
Stadt Recklinghausen

Bebauungsplan Nr. 312
- Cäcilienhöhe -

Begründung Teil A
Begründung Teil B (Umweltbericht) als separates Dokument
gemäß § 2a in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stand: August 2023

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis iii
Literaturverzeichnis iii
Abkürzungsverzeichnis iv
1. Einführung 1
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 1
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 1
2. Ausgangssituation 2
3. Planungsbindungen 2
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation 2
3.2. Landesplanung und Regionalplanung 2
3.3. Flächennutzungsplanung 3
3.4. Landschaftsplanung 3
3.5. Sonstige informelle Planungen 3
3.6. Fachplanungen 5
4. Planungskonzept 5
4.1. Ziele und Zweck der Planung 5
5. Planinhalt 6
5.1. Art der baulichen Nutzung 7
5.1.1. Allgemeines Wohngebiet 7
5.1.2. Reines Wohngebiet 7
5.2. Maß der baulichen Nutzung 7
5.2.1. Grundflächenzahl 7
5.2.2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 8
5.2.3. Höhe der baulichen Anlagen 8
5.2.4. Anbauten 9
5.3. Bauweise 9
5.4. Überbaubare Grundstücksflächen 9
5.5. Verkehrserschließung 10
5.6. Ruhender Verkehr 10
5.7. Öffentlicher Personennahverkehr 10
5.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) 10
5.9. Ver- und Entsorgung 13
5.10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 15

5.10.1. Dachbegrünung 15
5.11. Gestaltungsfestsetzungen 15
5.11.1. Fassadengestaltung 15
5.11.2. Dachgestaltung 16
5.11.3. Einfriedungen 17
5.11.4. Vorgartenbereiche 17
6. Hinweise 18
6.1. Artenschutz 18
6.2. Baumschutz 18
6.3. Bergbau 18
6.4. Bodendenkmäler 18
6.5. Entwässerung 19
6.6. Kampfmittel 19
6.7. Einsichtnahme in Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten 20
7. Planverfahren 20
8. Kosten und Finanzierung 21
9. Flächenbilanz 21

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Auszug aus dem Regionalplan Emscher-Lippe 2
Abb. 2 Auszug aus dem zukünftigen Regionalplan Ruhr 2
Abb. 3 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen.. 3
Abb. 4 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan des Stadtbaumeisters Stübben 6
Abb. 5 Einzugsgebiet des Abkopplungskonzeptes Stadtgarten 14

Literaturverzeichnis

Bezirksregierung Münster. 2023. Regionalplan Münsterland. [Online] 07. März 2023. [Zitat vom: 01. Januar 2021.] https://www.bezreg-muenster.de/de/regionalplanung/regionalplan/interaktiver_regionalplan/index.html.

Regionalverband Ruhr. 2023. Regionalplan Ruhr. [Online] 07. 03 2023. [Zitat vom: 01. März 2021.] https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/Regionalplan_Ruhr/01_Planentwurf/04_Zeichnerische_Festlegung/20180827_Blatt15_zeichnerische_Festlegungen_TeilC_Regionalplan_Ruhr.pdf.

Stadt Recklinghausen, FB 61. 2021. *Stadt Recklinghausen - Flächennutzungsplan -.* [Planwerk] Recklinghausen : 61.1 Stadtentwicklungsplanung, 2021.

Abkürzungsverzeichnis

Allgemeiner Siedlungsbereich 3
Allgemeines Wohngebiet 8
Baugesetzbuch 3
Bundesnaturschutzgesetz 3
Firsthöhe 8
Grundflächenzahl 7
Hektar 1
Kanaldeckel 8
Landschaftsverband Westfalen-Lippe 18
Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz 19
Reines Wohngebiet 8
Traufhöhe 8

1. Einführung

Im folgenden Kapitel wird das Plangebiet in seiner Lage beschrieben, sowie der Anlass und die Erforderlichkeit der Planung beschrieben.

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 312 - Cäcilienhöhe - liegt im Stadtteil Nordviertel der Stadt Recklinghausen und umfasst folgende Grundstücke:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst weiterhin folgende Grundstücke:

Gemarkung Recklinghausen, Flur 322, Flurstücke
71, 73, 75, 77, 78, 79, 80, 81 teilweise, 194, 212, 240, 249, 385, 634 teilweise, 642, 643,

Gemarkung Recklinghausen, Flur 331, Flurstücke
2, 3, 4, 5, 6, 9, 14, 16, 17, 18, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 47, 48, 49, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 100, 101, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126,127, 131, 132, 133, 134, 135, 367, 368, 369, 370, 372, 373, 379, 380, 384, 387, 397, 405, 406, 407, 408, 409, 420, 422, 423, 424, 425, 428, 429, 432, 433, 434, 435, 436, 438, 449, 450, 451, 452, 475, 478, 479, 495, 497, 522,523, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 594, 595, 598, 599, 617, 618, 619, 630, 631, 634, 635, 637, 643, 644, 658, 662, 663, 664, 666, 670, 672, 673, 676, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403,

Gemarkung Recklinghausen, Flur 333, Flurstücke
19 teilweise, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64,170 teilweise, 420, 439, 450, 452, 453, 454, 519, 520, 521, 712, 713, 724, 725, 770 teilweise.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von circa 24,6 ha und spannt sich in einem Bereich zwischen der Cäcilienhöhe im Westen, der Eduard-Pape-Straße im Norden, dem Beisinger Weg im Osten und dem Reiterweg im Süden auf. Die Abgrenzung ist auf dem Übersichtsplan auf dem Titelbild zur Begründung ersichtlich.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind mehrere Bauvoranfragen sowie Bauanfragen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit zum Teil nachverdichtendem Charakter. Unabhängig davon, ob die Vorhaben planungsrechtlich zulassungsfähig wären oder nicht, soll der beabsichtigte Bebauungsplan die künftige Entwicklung des Bereiches steuern. Die genannten Nachverdichtungstendenzen können vor dem Hintergrund der Dimension und Wohneinheitenanzahl die bisher das Viertel prägende Baustruktur verändern. Der Bereich ist geprägt durch eine Wohnnutzung, überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern. Entlang der Cäcilienhöhe und des Beisinger Wegs finden sich auch Mehrfamilienhäuser. Hinsichtlich der Dachformen, der Gebäudehöhen und der Grundflächen, die überbaut worden sind, liegt eine gewisse Vielfalt vor, die als abwechslungsreich empfunden werden kann. Gemeinsames Merkmal des Siedlungsbereiches ist insgesamt eine relativ geringe städtebauliche Dichte, so dass der Eindruck einer gewissen Großzügigkeit entstanden ist, der heute eine besondere städtebauliche Qualität des Viertels ausmacht.

Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist es, die vorhandenen Qualitäten des Wohngebiets zu erhalten und zu entwickeln. Dazu sollen insbesondere Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zum Maß der Nutzung entwickelt werden. Geplant sind die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie die Regulierung der Wohneinheiten, um die, in vielen Bereichen vorhandene, kleinteilige Struktur zu sichern. Übermäßige Verdichtungen in den Blockinnenbereichen sind zum Schutz der vorhandenen Grünstrukturen nicht vorgesehen.

2. Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen historisch gewachsenen Wohnbestand und zeichnet sich städtebaulich durch eine aufgelockerte Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern in den untergeordneten Wohnstraßen und Mehrfamilienhäusern entlang der Straßen Cäcilienhöhe und Beisinger Weg aus. Die Grundstücke weisen überwiegend große Gartenbereiche und einen hohen Baumbestand auf. Im Gebiet bestehen nur wenige Nachverdichtungspotentiale.

3. Planungsbindungen

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist heute zum größten Teil dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Für den Bereich zwischen Beisinger Weg, Paul-Schürholz-Straße, Cäcilienhöhe und Eduard-Pape-Straße wurde vom Rat der Stadt Recklinghausen 27. September 2010 ein Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 285 - Ohmstraße - gefasst. Darüber hinaus bestehen im Bereich der Heinrich-Hertz-Straße, Max-Planck-Straße und einen Teil der Cäcilienhöhe Fluchtlinienpläne. In den überlagerten Bereichen würde der neue Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft an die Stelle des bisherigen Planungsrechts treten. Westlich bzw. nordwestlich des Geltungsbereichs grenzt der Bebauungsplan Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - und östlich der Bebauungsplan Nr. 19/1 - Helmholtzstraße - an.

3.2. Landesplanung und Regionalplanung

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) beziehungsweise berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Die Regionalplanung konkretisiert die Ziele der Landesentwicklung in den Regionalplänen.

Abb. 1 Auszug aus dem Regionalplan Emscher-Lippe (Bezirksregierung Münster, 2023)

Abb. 2 Auszug aus dem zukünftigen Regionalplan Ruhr (Regionalverband Ruhr, 2023)

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Teilabschnitt Emscher-Lippe weist das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Auch der Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr stellt mit Stand Januar 2023 den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Planung erfüllt somit sowohl in Hinblick auf den noch gültigen Regionalplan als auch auf den in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr das Anpassungsgebot nach § 1 Absatz 4 BauGB.

3.3. Flächennutzungsplanung

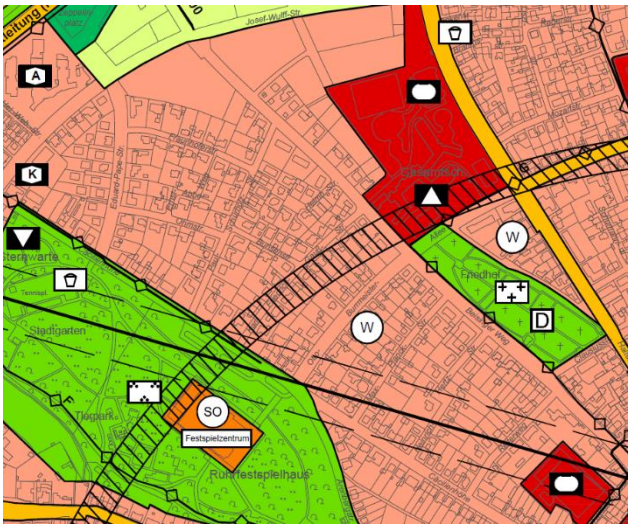


Abb. 3 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen vom 27. März 2013 (mit Stand der vorliegenden Änderungen bis zum 16. September 2022) ist der Planbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.
Der Bebauungsplan beachtet die vorgegebenen Darstellungen und ist somit gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4. Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes / des Landschaftsplanes „Vestischer Höhenrücken / Emscherniederung“. Es existieren im Plangebiet keine Schutzgebiete oder/und geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts gemäß § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

3.5. Sonstige informelle Planungen

<u>Städtebauliche Untersuchung</u>
Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation wurde mit Aufstellungsbeschluss auch über die Vergabe einer vorlaufenden städtebaulichen Untersuchung entschieden. Das Fachplanungsbüro Farwick und Grote aus Ahaus wurde daraufhin mit der Erstellung Anfang 2021 beauftragt.
Ziel der Untersuchung ist eine ausführliche Bestandsaufnahme der historisch gewachsenen und jetzigen Bebauungsstruktur sowie beispielhafter Grundstücksnutzungen. Dies ist die Grundvoraussetzung für die Ableitung weiterer Festsetzungsmöglichkeiten des künftigen Bebauungsplanes Nr. 312 - Cäcilienhöhe.
Um die Qualität und den prägenden Charakter des Untersuchungsraumes herauszuarbeiten, wurde im ersten Schritt eine parzellenscharfe Analyse der städtebaulichen Strukturen im heu-

tigen Bestand zur Gebäudestellung, Dichte und Gestaltung durchgeführt und die bauhistorische Entwicklung aufgearbeitet und verglichen. Grundlage bildeten verschiedene Kartengrundlagen und mehrere Ortsbegehungen. Darüber hinaus wurde der öffentliche Straßenraum sowie die öffentliche und private Grünraumstruktur untersucht.
Basierend auf den Ergebnissen der Analyse wurde ein Strukturkonzept erarbeitet, das folgende Leitlinien für die weitere städtebauliche Entwicklung formuliert:
Die vorhandene Baustruktur soll durch eine maßvoll verdichte Bebauung als Doppel- und Mehrfamilienhäuser entlang der Haupterschließungsstraßen sowie eine kleinteilige Ein-/Zweifamilienhausbebauung entlang der inneren Wohnnebenstraßen gestärkt werden. Entlang der äußeren Erschließungsstraßen Cäcilienhöhe und Beisinger Weg sowie der Otto-Burmeister-Allee soll die Alleebepflanzung erhalten beziehungsweise wiederhergestellt werden und die Wohnnebenstraßen eine angemessene Begrünung erhalten. Die prägende private Gartenstruktur in den Innenbereichen soll gewahrt bleiben.
Das Strukturkonzept wird im Gutachten anhand der drei ausgewählten Detailbereiche Heinrich-Hertz-Straße, Cäcilienhöhe und Karl-Friedrich-Gauß-Straße zur Klärung der städtebaulichen Maßstäblichkeit, Proportion, Höhenentwicklung mit Dachgestaltung sowie Stellung der Gebäude vertiefend konkretisiert. Abschließend wurden durch das Fachplanungsbüro Festsetzungsvorschläge zur planungsrechtlichen Steuerung entsprechend des Strukturkonzeptes formuliert.

Klimaanpassungskonzept

Die Folgen des Klimawandels sind auch in Recklinghausen spürbar. Sturm, Starkregen und lange Hitzeperioden bereiten zunehmend Probleme. Zur Anpassung an den Klimawandel und Minderung seiner Auswirkungen hat die Stadt im Jahr 2017 ein Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels entwickelt.
Mit dem Konzept wird unter anderem untersucht, wie sich eine Zunahme der Temperatur auf städtische Wärmeinseln auswirkt, ob vorhandene Luftleitbahnen, durch die kühle und saubere Luft in die Innenstadt transportiert wird, zukünftig noch ausreichend wirksam oder ob zusätzliche Maßnahmen für Beschattung und Kühlung nötig sind. Auch das Thema „Starkregen und Überflutungen im städtischen Raum“ wurde analysiert. Langfristig soll die Realisierung des Konzepts einen Beitrag zur Erhaltung eines gesunden Lebens- und Arbeitsumfeldes in Recklinghausen leisten.
Das Klimaanpassungskonzept bildet die Grundlage für Aktivitäten im Bereich der Klimaanpassung in Recklinghausen. 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. Zusammen mit dem Maßnahmenkatalog bildet sie die Grundlage zur Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen in Recklinghausen.
Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes enthält die Handlungskarte Klimaanpassung nur im Bereich der Cäcilienhöhe 104 Darstellungen zu einem Belastungsgebiet, das aufzeigt, dass durch eine hohe Flächenversiegelung in diesem Bereich eine starke Aufheizung tagsüber und deutliche Überwärmung nachts erreicht wird.

Klimagutachten Nord

Im Klimagutachten werden die potentielle Baugebiete im Bereich Cäcilienhöhe / Beisinger Weg auf ihre Auswirkungen auf das klimatische Wirkungsgefüge und Empfehlungen für einen Umgang in Bezug auf Städtebau und Gebäudeplanung gegeben. Dabei wurden insbesondere die Auswirkung von Bebauung auf Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie Frisch- und

Kaltluftschneisen wie auch die damit verbundenen Auswirkungen auf das Humanbioklima analysiert.
Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine negativen klimatischen Auswirkungen zu erwarten sind, sofern Maßnahmen getroffen werden, die im Gutachten für das jeweilige Baugebiet beschrieben werden (Gebäudeausrichtung und -abstände sowie Schutz gegen Aufheizung).

Handlungskonzept Wohnen
Im März 2015 hat der Rat der Stadt Recklinghausen das „Handlungskonzept Wohnen - Stadt Recklinghausen“ beschlossen, das seit 2013 durch das Bochumer Büro InWIS Forschung und Beratung GmbH erarbeitet worden war. Das Handlungskonzept betrachtet den Wohnstandort Recklinghausen mit seinen soziodemografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen und liefert Eckdaten zum Wohnungsbestand. Die Konsequenzen aus der künftigen demografischen Entwicklung werden durch eine Bevölkerungsprognose und eine quantitative Wohnungsbedarfsprognose verdeutlicht.
Die Fortschreibung aus dem Jahr 2020 kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung, dass die Einwohnerzahl bis 2034 um 2,2 Prozent zurückgeht, ein verbleibender Gesamtbedarf in Höhe von 4.513 Wohneinheiten besteht. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bautätigkeit in Höhe von 282 Wohneinheiten pro Jahr. Allerdings wurde ein Niveau von über 200 Wohneinheiten pro Jahr in Recklinghausen zuletzt in 2012 und 2013 und davor zu Anfang des 21. Jahrhunderts erzielt.
Aufgrund der Veränderungen am Wohnungsmarkt hinsichtlich der Zuwanderung aus dem Ausland wird empfohlen, die Neubautätigkeit stärker als im Handlungskonzept Wohnen 2014 und der Fortschreibung aus 2017 dargelegt, in Richtung der Mehrfamilienhäuser zu verlagern. Im Handlungskonzept Wohnen 2014 wurde ein Verhältnis von 44 zu 56 Prozent zugunsten der Einfamilienhäuser empfohlen. Im Rahmen der Aktualisierung wird nun mindestens ein Verhältnis von 50/50, mit einem Fokus der Bautätigkeit im Bereich der Mehrfamilienhäuser bis 2025, vorgeschlagen.
Mit dem Bebauungsplan werden somit die Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen hinsichtlich des Baus sowohl von Einfamilienhäusern als auch von Mehrfamilienhäusern berücksichtigt.

3.6. Fachplanungen

Starkregengefahrenkarte
Die Karte zur Abschätzung von Starkregengefährdung stellt innerhalb des Plangebiets nur vereinzelte abflusslose Senken mit geringen Stauhöhen < 0,50 m auf. Zusammenhängende Fließwege und Ablaufbahnen sind nicht vorhaben.

4. Planungskonzept

4.1. Ziele und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind mehrere Bauvoranfragen sowie Bauanfragen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit zum Teil nachverdichtendem Charakter. Unabhängig davon, ob die Vorhaben planungsrechtlich zulassungsfähig wären oder nicht soll der beabsichtigte Bebauungsplan die künftige Entwicklung des Bereiches steuern. Die genannten Nachverdichtungstendenzen können vor dem Hintergrund der Dimension und Wohneinheitenanzahl die bisher das Viertel prägende Baustruktur verändern. Der Bereich ist geprägt durch reine Wohnnutzung, überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern. Entlang der Cäcilienhöhe gibt es auch einzelne Mehrfamilienhäuser. Hinsichtlich der Dachformen, der Gebäudehöhen und der Grundflächen, die überbaut worden sind, liegt eine gewisse Vielfalt vor,

die als abwechslungsreich empfunden werden kann. Gemeinsames Merkmal des Siedlungsbereiches ist insgesamt eine relativ geringe städtebauliche Dichte, so dass der Eindruck einer gewissen Großzügigkeit entstanden ist, der heute eine besondere städtebauliche Qualität des Viertels ausmacht.
Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist es, die vorhandenen Qualitäten zu erhalten und zeitgemäß zu entwickeln. Dazu sollen insbesondere Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zum Maß der Nutzung entwickelt werden. Maßgebend ist die sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung abzuleitende Zulässigkeit vorhandener oder auch gedachter Vorhaben.
Stadthistorisch gesehen waren große Teile der bebauten Bereiche an der Cäcilienhöhe bereits Teil des Bebauungsplans des Stadtbaumeisters Stübben für die Stadt Recklinghausen aus dem Jahre 1901. An diesem Plan wird die weitgehende Umsetzung des Stübbenschen Plans in der heutigen Stadtgestalt deutlich.

Abb. 4 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan des Stadtbaumeisters Stübben

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Ziel verbunden, die absehbar sehr unterschiedlichen Verwertungsinteressen der Eigentümer, verbindlich zu regeln und gleichzeitig eine verträgliche bauliche und strukturelle Weiterentwicklung für diesen Siedlungsbereich zu steuern.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 31. August 2020 empfohlen, den räumlichen Geltungsbereich auszudehnen und eine entsprechende Vorlage für die Sitzung des Rates der Stadt Recklinghausen vorzubereiten. Dies betrifft den Teilbereich am Beisinger Weg mit den Hausnummern 82 - 100.

5. Planinhalt

Um die beabsichtige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und die Ziele des Bebauungsplanes auf Grundlage der städtebaulichen Untersuchung umzusetzen wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzungen orientieren sich an den städtebaulichen Leitlinien des Strukturkonzeptes. Es unterscheidet zwischen den Baustrukturen an den Haupterschließungsstraßen Cäcilienhöhe, Beisinger Weg und Otto-Burmeister-Allee und den Baustrukturen an inneren Wohnnebenstraßen Eduard-Pape-Straße, Ohmstraße, Fraunhofer Straße, Paul-Schürholz-Straße, Ernst-Abbe-Weg, Bunsenstraße, Karl-Friedrich-Gauß-Straße, Max-Planck-Straße, Heinrich-Hertz-Straße und Reiterweg (westliche Seite).

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Entlang der beschriebenen Haupterschließungsstraßen Cäcilienhöhe, Beisinger Weg und Otto-Burmeister-Allee wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung ergibt sich aus der bestehenden Nutzungsstruktur und lässt durch die Lage an den Hauptstraßen ein größeres und flexibles Nutzungsspektrum zu. Die Nutzungskategorie knüpft an die vorgegebene Nutzungsstruktur des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - entlang der Straße Cäcilienhöhe an.

5.1.2. Reines Wohngebiet

Die Baugebiete der beschriebenen Wohnnebenstraßen werden als reines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Wahl dieser Nutzungskategorie soll den die bestehenden Wohnstandorte erhalten und gestärkt werden.
Das Baugebiet östlich des Beisinger Wegs wird ebenfalls als reines Wohngebiet festgesetzt. In dem Bereich befinden sich größere Einzelgebäude mit vorgelagerten Gartenflächen, die dem Charakter der im Strukturkonzept benannten Wohnnebenstraßen entspricht. Die Ausweisung eines reinen Wohngebietes knüpft an das im Bebauungsplan Nr. 19 Teilplan 1 - Helmholtzstraße - festgesetzte reine Wohngebiet an.

5.2. 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.

5.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. In § 17 Absatz 1 BauNVO wird als Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4 definiert und entspricht damit dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete. 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.

Gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO wird als Obergrenze in reinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4 definiert. Von der Obergrenze wird um 0,1 abgewichen. In den Baugebieten entlang der Wohnnebenstraßen besteht im Bestand eine geringe Dichte mit einer Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,3. Diese Dichte soll beibehalten werden, sodass das städtebauliche Bild einer kleinteiligen Wohnbebauung erhalten bleibt und sich von den verdichteten Wohnbereichen entlang der Haupterschließungsstraßen unterscheidet. 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 0,3 auf maximal 0,45 überschritten werden.

5.2.2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Entlang der Haupterschließungsstraßen befinden sich überwiegend Gebäude, die zwischen ein bis zwei und vier Wohneinheiten umfassen. Vereinzelt bestehen Gebäude mit mehr Wohneinheiten, die durch ihre entsprechende Größe im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung unproportional und unmaßstäblich erscheinen. Bei einer hohen Anzahl an Wohneinheiten ist im Gebiet ein Problem durch den ruhenden Verkehr erkennbar. So werden beispielsweise Kraftfahrtzeuge vermehrt in den großzügigen Freiraumbereich der Cäcilienhöhe abgestellt. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind maximal 6 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Durch eine Beschränkung der Wohneinheiten auf 6 pro Gebäude wird sichergestellt, dass die bestehende städtebauliche Prägung erhalten wird.
In den Baugebieten entlang der Wohnnebenstraßen befinden sich überwiegend Gebäude, die zwischen ein bis zwei Wohneinheiten umfassen. Im festgesetzten reinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Durch eine Beschränkung der Wohneinheiten auf 2 pro Gebäude wird sichergestellt, dass auch hier die bestehende städtebauliche Prägung erhalten bleibt und sich gemäß dem Strukturkonzept von der Bebauung entlang der Haupterschließungsstraßen unterscheidet.

5.2.3. Höhe der baulichen Anlagen

Im allgemeinen und reinen Wohngebiet des Plangebietes wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen sowie eine maximale Traufhöhe gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nr. 4 und § 18 Absatz 1 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen soll erreicht werden, dass sich die Bebauung an die bestehende Struktur des jeweiligen Baugebietes anpassen und der vorgefundene Maßstab, unterteilt in die Baustruktur entlang der Haupterschließungsstraße und der Wohnnebenstraßen, gewahrt bleibt.
Unterer Bezugspunkt ist das vorhandene Niveau der zugeordneten Straße. Das vorhandene Straßenniveau wird durch die Höhe der mit KD (Kanaldeckel) gekennzeichneten Bezugspunkte definiert. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zwischen den nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen entlang der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Haupterschließungsseite) zu ermitteln. Dabei ist der Schnittpunkt aus der Interpolation mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks maßgeblich. Die Mittellinie wird an der Grundstücksseite ermittelt, an der sich die Haupterschließung befindet.
Oberer Bezugspunkt bildet die Oberkante einer baulichen Anlage.
Ist eine Interpolation zwischen zwei Kanaldeckel nicht möglich, so ist die nächstgelegene Kanaldeckelhöhe entlang der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche als Bezugshöhe maßgeblich.
Die Haupterschließungsseite eines Grundstücks ergibt sich aus Seite des Grundstücks, über das es überwiegend von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus angedient wird (Zuwegung, Zufahrten, Versorgung mit Medien).
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximale Firsthöhe auf ein Höchstmaß von FH max. = 13.00 m und im reinen Wohngebiet (WR) auf ein Höchstmaß von FH max. = 11.00 m festgesetzt.
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximale Traufhöhe von TF max. 7,00 m und im reinen Wohngebiet (WR) von TF max. 4,60 m festgesetzt. Die Traufkante ergibt sich aus dem

Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dachhaut.
Für bauliche Anlagen, die sich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten hellbauen Baugrenze befinden wird eine maximale Höhe von H maximal 4,60 m festgesetzt. Als Oberkante bei Satteldächern gilt der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (First). Als Oberkante bei Flachdächern gilt der oberste Abschluss der Wand (Attika).
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen ist durch untergeordnete technisch erforderliche Bauteile (wie z. B. Aufzugsschächte, technische Aufbauten, Schornsteine), gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise um bis zu 1,50 m zulässig, sofern diese technischen Anlagen zu der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens das 1-fache ihrer Höhe zurücktreten.

5.2.4. Anbauten

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten hellblauen Baugrenze auf maximal ein Vollgeschoss als Höchstmaß begrenzt.
Mit der Festsetzung wird das Maß der baulichen Nutzung von Gebäudeteilen gesteuert, die sich zu den Gartenflächen orientieren. Die Regelungen zur Höhe des Anbaus richten sich nach dem prägenden Maß der Umgebung.

5.3. Bauweise

Die bauliche Struktur innerhalb des Geltungsbereichs stellt eine aufgelockerte und durchlässige Gebäudeanordnung dar und entspricht somit einer offenen Bauweise. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird die ortsübliche Abmessung der Gebäudebreite für das jeweilige Baugebiet weiter konkretisiert und in der Gebäudelänge definiert.
Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge von traufständigen Gebäuden darf 25,00 Meter nicht überschreiten. Die Länge von giebelständigen Gebäuden darf 12,5 Meter nicht überschreiten.
Für das reine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge von trauf-ständigen Gebäuden darf 20,00 Meter nicht überschreiten. Die Länge von giebelständigen Gebäuden darf 12,5 Meter nicht überschreiten.

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wird eine straßenseitige Anordnung der Hauptgebäude sichergestellt und entspricht dem vorliegenden Ortsbild. Die Baufenster umfassen eine Tiefe von 15,00 Meter, sodass eine Realisierung von Bebauung in ortstypischer Maßstäblichkeit erfolgen kann. Sie sind 5,00 Meter von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt. Somit ergeben sich in diesem Zwischenbereich Vorgartenzonen, wie sie für den Bestand prägend sind und auch zukünftig angelegt werden können. Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden zeichnerisch festgesetzt.
Für die rückwertigen Anbauten werden überbaubaren Grundstücksgrenzen durch Baugrenzen definiert. Sie werden in der Planzeichnung als hellblaue Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Mit der Festsetzung wird in Verbindung mit der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen das Maß der baulichen Nutzung von Gebäudeteilen gesteuert, die sich zu den Gartenflächen orientieren. Die Regelungen zur Höhe des Anbaus richten sich nach dem prägenden Maß der Umgebung.

Die nach § 51 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen. Um die nachteiligen Auswirkungen von Stellplätzen soweit wie möglich zu vermeiden, ist die Lage und Anzahl der Stellplätze im Sinne des § 51 BauO NRW auf der Grundlage des § 9 Absatz 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt:
Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und sind um mindestens 1,50 Meter aus der Bauflucht des Hauptbaukörpers entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Nicht-überdachte Stellplätze sind in den Zufahrten vor den überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen zulässig.
Die Festsetzung gilt nicht für Bereiche, bei denen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen senkrecht von der Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze des Hauptbaukörpers (blaue Baugrenze) ein Abstand von mehr als 10 m besteht (Allgemeines Wohngebiet nordöstlich der Cäcilienhöhe zwischen der Paul-Schürholz-Straße und Karl-Friedrich-Gauß-Straße, das allgemeine Wohngebiet nordöstlich der Cäcilienhöhe zwischen der Karl-Friedrich-Gauß-Straße und Otto-Burmeister-Allee sowie für das reine Wohngebiet nordöstlich des Beisinger Weges und des nördliche Teilgebiet östlich der Fraunhoferstraße).

5.5. Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Haupterschließungsstraßen Cäcilienhöhe, Beisinger Weg und Otto-Burmeister-Allee und die inneren Wohnnebenstraßen Eduard-Pape-Straße, Ohmstraße, Fraunhofer Straße, Paul-Schürholz-Straße, Ernst-Abbe-Weg, Bunsenstraße, Karl-Friedrich-Gauß-Straße, Max-Planck-Straße, Heinrich-Hertz-Straße und Reiterweg (westliche Seite). Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die nördlich im Plangebiet verlaufende Eduard-Pape-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

5.6. Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf innerhalb der im Geltungsbereich befindlichen Wohngebiete werden auf den Baugrundstücken abgedeckt. Öffentliche Stellplätze befinden sich straßenbegleitend entlang der Erschließungsstraßen.

5.7. Öffentlicher Personennahverkehr

Im Geltungsbereich befinden sich jeweils 2 Bushaltestellen in der Straße Cäcilienhöhe und der Otto-Burmeister-Allee, die durch die Buslinien 203 und 223 angedient werden. Die Buslinie 203 verkehrt in der gesamten Woche im Stundentakt. Die Buslinie 223 verkehrt montags bis freitags halbstündlich und an Wochenende im stündlichen Takt.

5.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)

Entsprechend § 1 Abs. 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 Lärmbelästigungen zu erfüllen.
Die überwiegende Gebietsausweisung im Bebauungsplan ist WR (Reines Wohngebiet), in Teilbereichen WA (Allgemeines Wohngebiet). Für den vorliegenden Bebauungsplan werden deshalb die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet (WR) und für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) angestrebt:

Schutzwürdigkeit	Schalltechnische Orientierungswerte in dB (A)	
	tags	nachts
Reines Wohngebiet (WR)	50	40
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45

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 Lärmberechnung wurde für den Analyse-Fall durchgeführt. Die Schallausbreitungsrechnung wurde im Bebauungsplangebiet unter Berücksichtigung aller vorhandenen Gebäude als Schallhindernisse durchgeführt. Die Ergebnisse der Berechnungen sind als Schallimmissionspläne für die Tagzeit und die Nachtzeit als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis ist Folgendes festzustellen:

Die Fassaden der Gebäude, die zu den Straßen mit sehr geringem Verkehr (Anlieger- und Wohnstraßen, (DTV: 50-300 Kfz/24h) im Bebauungsplangebiet hin ausgerichtet sind, erreichen Beurteilungspegel, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet von 50 dB (A) für den Tageszeitraum und von 40 dB (A) für den Nachtzeitraum z.T. einhalten bzw. geringfügig überschreiten.
Die Fassaden der Gebäude, die zu den Straßen mit Sammel- und Erschließungsfunktion (Otto-Burrmeister-Allee, Beisinger Weg) (DTV: 500-1.500 Kfz/24h) im Bebauungsplangebiet hin ausgerichtet sind, erreichen Beurteilungspegel, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) für den Tageszeitraum und von 45 dB (A) für den Nachtzeitraum einhalten.
In dem nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind im Schallimmissionsplan Einflüsse durch den Straßenverkehrslärm der nahen L 511 und der Zeppelinstraße erkennbar.

Hier werden nahezu durchgängig die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet von 50 dB (A) für den Tageszeitraum und von 40 dB (A) für den Nachtzeitraum geringfügig überschritten.

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:

Lärmpegel-bereich	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 Außenbauteile 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

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels La nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle. Dem Plangebiet werden Lärmpegelbereiche zugeordnet, die in der Planurkunde dargestellt werden.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume; Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in dB	30	35

Mindestens einzuhalten sind R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büros.

Es können Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein geeignetes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen.
Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekippten Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

5.9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, elektrischer Energie, Telekommunikation sowie Fernwärme kann durch die zuständigen Versorgungsträger grundsätzlich sichergestellt werden. Die Leitungen befinden sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

Das B-Plangebiet entwässert heute im Mischsystem. Die aktuellen Entwässerungsplanungen beinhalten allerdings eine separate Regenwasserableitung, d.h. eine umfangreiche Abkopplung der bereits versiegelten Flächen. Hierbei werden mehrere Ziele verfolgt:

- das Regenwasser, wenn möglich zur Versickerung zu bringen oder mittels eines Regenwassersystems in ein Gewässer zu leiten oder eine Kombination aus beidem zu realisieren
- durch die offene Ableitung des Regenwassers die Verdunstung zu erhöhen und damit Kühlung an Hitzetagen zu erreichen
- durch die Speicherung des Regenwassers ein Wasservorrat für die Bewässerung der Bäume zu schaffen

Das Gebiet, welches in dem B-Plan festgesetzt wird, wird aus entwässerungstechnischer Sicht in zwei Bereiche eingeteilt:

<u>Südlicher Bereich</u>

Für den Südlichen Bereich gibt es das Abkopplungskonzept Stadtgarten:

In der Umgebung sowie innerhalb des Stadtgartens sollen folgende Bereiche vom Mischwasserkanal abgekoppelt werden: Straßenverkehrsflächen im Umfeld, versiegelte Flächen im Stadtgarten und versiegelte Flächen auf Privatgrundstücken im Umfeld.
Alle potenziell abkoppelbaren Flächen werden - den Höhenverhältnissen entsprechend - entweder in Richtung Hohlweg (Ostseite des Stadtgartens) oder in das ehemalige Hirschgehege (Westseite) abgeleitet. In beiden Fällen handelt es sich um ehemalige, für die Südseite des

Vestischen Höhenrückens typische, durch verschiedene Bautätigkeiten aber bereits stark überformte Talstrukturen (entnommen aus „Regenwasserabkopplungs- und Freiflächenkonzept für den Stadtgarten in Recklinghausen – Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I)“.

Abb. 5 Einzugsgebiet des Abkopplungskonzeptes Stadtgarten

Nördlicher Bereich

Für den nördlichen Bereich ist ebenfalls der Aufbau eines Regenwassersystems geplant. Die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Eduard-Pape-Straße zusammen mit den Straßenseitengräben am Beisinger Weg bilden die Basis. Diese vorhandenen Strukturen sollen bis zum Regenwasserkanal in der Zeppelinstraße ergänzt werden und finden so eine Vorflut zu den Mollbeckteichen.

Geplante Regenwasserableitung

Für das gesamte B-Plangebiet ist es vorgesehen, dass ein Regenwassersystem im öffentlichen Straßenraum aufgebaut und die private Regenwasserableitung hier angeschlossen wird. Für Um- oder Neubauten ist sofort ein Trennsystem auf den privaten Flächen vorzusehen. Dieses ist in Abstimmung mit dem Fachbereich 62 so zu planen, dass es mit dem neuen Regenwassersystem verbunden werden kann. Die Randbedingungen werden über die Lage des Grundstücks im nördlichen oder südlichen Bereich definiert.

Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung über die vorhandenen Mischwasserkanäle bleibt weiterhin bestehen.

5.10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.10.1. Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 12 Zentimeter starke Magersubstratauflage 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.

5.11. Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsvorschriften tragen dazu bei, das städtebauliche Leitbild bzw. Strukturkonzept umzusetzen und den Charakter des vorliegenden Ortsbildes zu sichern. Zur Erfassung der der besonderen städtebaulichen Situation wurde mit dem Aufstellungsbeschluss eine städtebauliche Untersuchung erarbeitet.
Um die Qualität und den prägenden Charakter des Untersuchungsraumes herauszuarbeiten, wurde im ersten Schritt eine parzellenscharfe Analyse der städtebaulichen Strukturen im heutigen Bestand zur Gebäudestellung, Dichte und Gestaltung durchgeführt und die bauhistorische Entwicklung aufgearbeitet und verglichen. Grundlage bildeten verschiedene Kartengrundlagen und mehrere Ortsbegehungen. Darüber hinaus wurde der öffentliche Straßenraum sowie die öffentliche und private Grünraumstruktur untersucht.
Basierend auf den Ergebnissen der Analyse wurde ein Strukturkonzept erarbeitet, das folgende Leitlinien für die weitere städtebauliche Entwicklung formuliert:
Die vorhandene Baustruktur soll durch eine maßvoll verdichte Bebauung als Doppel- und Mehrfamilienhäuser entlang der Haupterschließungsstraßen sowie eine kleinteilige Ein-/Zweifamilienhausbebauung entlang der inneren Wohnnebenstraßen gestärkt werden. Entlang der äußeren Erschließungsstraßen Cäcilienhöhe und Beisinger Weg sowie der Otto-Burmeister-Allee soll die Alleebepflanzung erhalten bzw. wiederhergestellt werden und die Wohnnebenstraßen eine angemessene Begrünung erhalten. Die prägende private Gartenstruktur in den Innenbereichen soll gewahrt bleiben.
Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, begründet das Erfordernis bauordnungsrechtlicher (gestalterischer) Regelungen im Bebauungsplan als Ergänzung der übrigen bodenrechtlichen Festsetzungen. Das heißt, über die städtebaurechtlichen Vorschriften zur Gestaltung des Ortsbildes hinaus – wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche – werden Gestaltungsvorschriften auf der Grundlage der Landesbauordnung NRW Gegenstand des Festsetzungskataloges im Bebauungsplan.

5.11.1. Fassadengestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung tragen dazu bei, die vorherrschende Fassadenstruktur und Farbgebung im Geltungsbereich aufgenommen und als prägendes Ortsbild gesichert wird. Doppelhäuser sind grundsätzlich gleichartig zu gestalten.
Die Außenwände von Gebäuden sind entweder mit Ziegelsichtmauerwerkstein oder als Putzfassade auszuführen.
Zur Betonung von konstruktiven Gebäudeteilen, Fenstergewändern, Sockeln, Gliederungs- und Schmuckelementen ist matter Natur- oder Betonwerkstein oder Ziegel zulässig, sofern der

Anteil 20 % der zugehörigen Fassadenfläche (ohne Öffnungen) nicht überschreitet. Blechverkleidungen, Kunststoffe sowie spiegelnde und reflektierende Materialien sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig.
Wird das Gebäude mit einer Putzfassade gestaltet, so sind diese zu mindestens 80 % (ohne Fassadenöffnungen) als hell getönte Putzflächen auszubilden. zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- Abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Bundanteil von höchsten 2 %,
- Reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %,
- Farben aus dem Farbbereich von Gelb bis Gelbrot (davon max. 50 % Rot) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Bundanteil von höchstens 10 %.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Farben aus dem Farbbereich von Grün bis Gelbgrün (davon maximal 20 % Gelb) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Bundanteil von höchstens 10 %.

Für Ziegelfassaden ist folgendes Farbspektrum einzuhalten: Rotoranges, rotbraunes oder dunkelrotes Ziegelsichtmauerwerk.

5.11.2. Dachgestaltung

Als Dachformen sind auf den Hauptgebäuden nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Diese gestalterische Festsetzung spiegelt die Dachform wieder, die das Ortsbild im Plangebiet prägt. Ausgenommen sind Anbauten an Hauptgebäuden, die auch mit einem Flachdach abschließen können.

Die zulässige Dachneigung ist mit 35° bis 50° festgesetzt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel, da diese durch ihren hohen Aufbau häufig nicht mehr die entsprechende Dachneigung erreichen können.

Drempel sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 Meter gemessen ab Oberkante Fertigfußboden bis zur Traufkante zulässig. Die Festlegung einer Drempelhöhe stellt sicher, dass die ortsbildprägende Fassadenaufteilung zwischen Erd- und Obergeschoss erhalten bleibt.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite der Dachfläche die Hälfte der Gesamtbreite der darunterliegenden Gebäudewände nicht überschreitet und ihr Abstand zu den seitlichen Dachkanten mindestens 2,00 Meter beträgt. In der Höhe muss zwischen dem First und Oberkante (höchster Abschluss) der Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel ein Mindestabstand von 1,00 Meter verbleiben. Die Anordnung mehrerer Dachgauben in der Vertikalen ist nicht zulässig.
Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass die umgebene Dachfläche im Verhältnis zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten oder Zwerchgiebel dominierend bleibt und ein stimmiges Gesamterscheinungsbild erzeugt wird.

Als Dacheindeckungen der Sattel- oder Walmdächer sind nur Dachpfannen/ -ziegel mit naturroten, braunen oder grauen Farbspektrum zulässig. Andersfarbige sowie beschichtete (das

heißt glasierte oder nicht matt engobierte) oder andere glänzende beziehungsweise reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig. Dachmaterialien aus nicht behandeltem oder beschichtetem Kupfer, Zink, Blei oder Bitumen sind aus Gründen des vorsorgenden Gewässerschutzes nicht zulässig. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.
Die Seitenwände der Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in dem gleichen Material wie die Hauptfassade, naturfarbener Holzverschalung oder behandelten Zink- bzw. Kupferblech auszubilden.
Um die wachsenden Anforderungen an klimagerechtes Bauen gerecht zu werden und gleichzeitig die hohe gestalterische Qualität der Siedlung zu sichern, wird die Gestaltung der Dachflächen in Bezug auf Solar- und Photovoltaikanlagen wie folgt geregelt:
Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen nur zulässig, wenn sie als In-Dach- oder Auf-Dach-Anlagen parallel zur Dachfläche errichtet werden und mindestens um 0,50 Meter von der Traufkante beziehungsweise Ortgang und Firstlinie zurücktreten. Auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Dachfläche sind Solar- und Photovoltaikanlagen auf die Gliederung der Dachgauben, Dacheinschnitte bzw. -fenster abzustimmen. Ein Überschreiten der äußeren Kanten der Dachaufbauten ist unzulässig.

5.11.3. Einfriedungen

Für den Charakter der Siedlung sind die vielfach wertig gestalteten Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum prägend und werden durch folgende Festsetzungen gesichert:

Die privaten Vorgärten (straffierte Flächen in der Planzeichnung) und Gärten zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen zur Einfriedung der Grundstücke ausschließlich mit Hecken oder Mauern aus Ziegel-, Natur-, Bruchstein oder Sichtbeton eingefriedet werden. Für die Hecken sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Andere Einfriedungen (zum Beispiel Gabionen, Stahlmattenzäune oder Kunststoffelemente) sind nicht zulässig.

Die Höhe der Einfriedung von Vorgärten darf maximal 0,75 Meter, von Gärten und maximal 1,80 Meter betragen.

Ständige Standorte für Müllbehälter sind in der Vorgartenzone nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) von drei Seiten optisch abgegrenzt werden. Heckenplanungen um Standorte für Müllbehälter dürfen die für Vorgartenbereiche vorgegebene Höhe von 0,75 Meter überschreiten.

5.11.4. Vorgartenbereiche

Die Vorgartenbereiche (straffierte Flächen in der Planzeichnung) sind von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung, Zufahrten, nicht-überdachten Fahrradabstellanlagen, Standorte für Müllbehälter und Leitungen freizuhalten.

Flächen für Vorgärten (straffierte Flächen in der Planzeichnung) sind mit mindestens 50 % als Vegetationsflächen (zum Beispiel Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Kombination mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (zum Beispiel Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus.

Wasserundurchlässige Sperrschichten (wie zum Beispiel Abdichtungsbahnen) sind unzulässig.

6. Hinweise

Folgende Hinweise werden zur Information von Interessenten und Bauwilligen in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.1. Artenschutz

Im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 „Cäcilienhöhe“ ist in der Artenschutzprüfung darzulegen, ob konkrete Bauvorhaben im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Verstößen gegen die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes führen können. Aufgrund möglicher Vorkommen diverser planungsrelevanter und bemerkenswerter Arten im Untersuchungsgebiet und der Umgebung lässt sich nicht ausschließen, dass konkrete Bauvorhaben im Rahmen einer zusätzlichen Bebauung zur Tötung, Störung oder Beeinträchtigung von Fort-pflanzungs- und Ruhestätten führen können.
Bei Bauanträgen muss der Artenschutz geprüft werden. Eine vertiefende Art-für-Art-Prüfung in Form einer Artenschutzprüfung der Stufe 2 ist erforderlich.

6.2. Baumschutz

Für den Planbereich ist die jeweils gültige „Satzung zum Schutze und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen“ (Baumschutzsatzung) zu beachten.

6.3. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „General Werder“, im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Es-sen. Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin des bereits erloschenen Bergwerksfeld „Gottes Gnaden“, im Eigentum der TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.
Zudem liegt der Planbereich über dem auf Bewilligungs-feld „Wildblumen Gas“ der Minegas GmbH, Rütten-scheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.
Die Einwirkungen des im Bebauungsplanbereich umgegangenen senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. Auch sind keine Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen zu erwarten.

6.4. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreise (Santonium, Recklinghausen-Schichten) angetroffen werden. Hierzu bestehen folgende Auflagen des LWL-Archäologie für Westfalen:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Boden-

funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

6.5. Entwässerung

Im Plangebiet wird ein Regenwasser-system im öffentlichen Straßenraum aufgebaut, dass das Regenwasser ableitet.
Für Um- oder Neubauten ist sofort ein Trennsystem auf den privaten Flächen vorzusehen. Dieses ist in Abstimmung mit dem Fachbereich 62 so zu planen, dass es mit dem neuen Regenwassersystem verbunden werden kann. Die Randbedingungen werden über die Lage des Grundstücks im nördlichen oder südlichen Bereich definiert.

6.6. Kampfmittel

Es liegen Hinweise auf einen Blindgängerverdachtspunkt, teilweise Bombardierung, Artilleriebeschuss sowie Stellungsbereiche vor.
Daher sind folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich:

- Bearbeiten des Blindgängerverdachtspunktes 18261, sofern dieser innerhalb von 10 m zum Baufeld liegt.
- Absuchen (Oberflächendetektion) der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung durch den KBD-WL.
- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung.
- Absuchen (Oberflächendetektion) der Bereiche des Artilleriebeschusses durch den KBD-WL, sofern diese nach dem Ende des zweiten Weltkrieges nicht überbaut wurden.
- Absuchen (Oberflächendetektion) der Stellungsbereiche durch den KBD-WL, sofern diese nach dem Ende des zweiten Weltkrieges nicht überbaut wurden.

Hierzu verweise ich sowohl auf den beigefügten Kartenausschnitt, welcher den Blindgängerverdachtspunkt, die Bereiche der Bombardierung, die Bereiche des Artilleriebeschusses sowie die Stellungsbereiche darstellt, als auch auf die folgenden Koordinaten des Blindgängerverdachtspunktes.

Koordinaten (ETRS 1989 / UTM Zone 32N) des Blindgängerverdachtspunktes:

BVP 18261, Rechtswert 374822,72, Hochwert 5720564,58

Allgemeines:

Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten oder direkt die Polizei bzw. Feuerwehr zu verständigen.

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

Die der zugrundeliegenden Vorschriften (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.

7. Planverfahren

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am 29. November 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 312 - Cäcilienhöhe - beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit dazugehöriger Begründung und Umweltbericht erstellt. Auf der Grundlage der Ergebnisse der städtebaulichen Untersuchung wurde der erste Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 10. März bis einschließlich 11. April 2023 vorgelegt. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.
Der Rat der Stadt Recklinghausen hat bereits in seiner Sitzung am 05. Oktober 2020 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan Nr. 312 - Cäcilienhöhe - gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt Nr. 59 vom 13. Oktober 2020 bekannt gemacht worden. Dieser Aufstellungsbeschluss war bezüglich der Frage des formal ordnungsgemäßen Zustandekommens Gegenstand einer gerichtlichen Überprüfung im Rahmen eines anhängigen verwaltungsgerichtlichen Verfahrens. Dabei ging es unter anderem um die Frage, ob der den Aufstellungsbeschluss betreffende, als Nachtrag eingebrachte Tagesordnungspunkt (Drucksache 402-1/2020) den Anforderungen des § 2 Absatz 3 der Geschäftsordnung des Rates (Ladungsfristen) genügte. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Recklinghausen erneut in seiner Sitzung am 29. November 2021 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 312 - Cäcilienhöhe - gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt Nr. 52 vom 06. Dezember 2021 der Stadt Recklinghausen bekannt gemacht worden.
In seiner Sitzung am 29. November 2021 hat der Rat der Stadt Recklinghausen gemäß § 16 BauGB zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und zur Umsetzbarkeit der Planung eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 312 - Cäcilienhöhe - als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde am 6. Dezember 2021 im Amtsblatt Nr. 52 (60. Jahrgang) öffentlich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss des Rates vom 28. November 2022 gemäß § 17 Absatz 1 BauGB um ein Jahr verlängert. Die Bekanntmachung erfolgte am 15. Dezember 2022 im Amtsblatt Nr. 51 (61. Jahrgang) öffentlich bekanntgemacht.
Darüber hinaus hat der Ausschuss für Stadtentwicklung am 24. Januar 2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen (Drucksache 0031/2022). Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 9 vom 02. März 2023.
Als nächster Schritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Die Planunterlagen waren in der Zeit vom 10. März 2023 bis 11. April 2023 einschließlich zur Einsichtnahme im Internet und in den Räumlichkeiten des Technischen Rathauses einsehbar. Zusätzlich hat am 13. März 2023 eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung in der Wolfgang-Borchert-Gesamtschule stattgefunden.
Parallel zu dieser Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte eine frühzeitige Information der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 10. März 2023 bis 11. April 2023 einschließlich.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind einige Hinweise und Anregungen eingegangen, aus der Trägerbeteiligung kamen einige Hinweise oder Anregungen, die in das Plankonzept mit eingeflossen sind, aber nicht zu wesentlichen Änderungen geführt haben.
Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vorgesehen. Weiterhin sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt werden.

8. Kosten und Finanzierung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 312 - Cäcilienhöhe - fallen die üblichen Personal- und Sachkosten an.

9. Flächenbilanz

		m²	%
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	54.317	22 %
2.	Reines Wohngebiet (WR)	130.048	53 %
3.	Öffentliche Verkehrsflächen	56.146	23 %
4.	Öffentliche Verkehrsflächen, Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	5.924	2 %
	Gesamt	246.435	100 %