

b

B e g r ü n d u n g gem. § 9 (8) BBauG

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 94 - Teilplan 3 -
Ruhr-/Lippestraße

1. Anlaß der Aufstellung

Für den Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 94 - Teilplan 3 - Ruhr-/Lippestraße ergibt sich ein aktuelles Planungserfordernis:

Die vorhandene Bausubstanz im Planbereich entspricht überwiegend nicht mehr den heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Um eine Verbesserung der Wohnbedingungen für die Anwohner herbeiführen zu können, besonders im Hinblick auf Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

...

2. Räumlicher Geltungsbereich

Da städtebauliche Förderungsmittel möglichst kurzfristig in Anspruch genommen werden müssen, wurde wegen entsprechender größter Eilbedürftigkeit des Planverfahrens der räumliche Teil südlich der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Ruhrstraße aus dem Bebauungsplanbereich ausgeklammert. Der räumliche Geltungsbereich ist nunmehr wie folgt begrenzt worden:

im Westen

durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Bochumer Straße

im Norden

durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Lippestraße

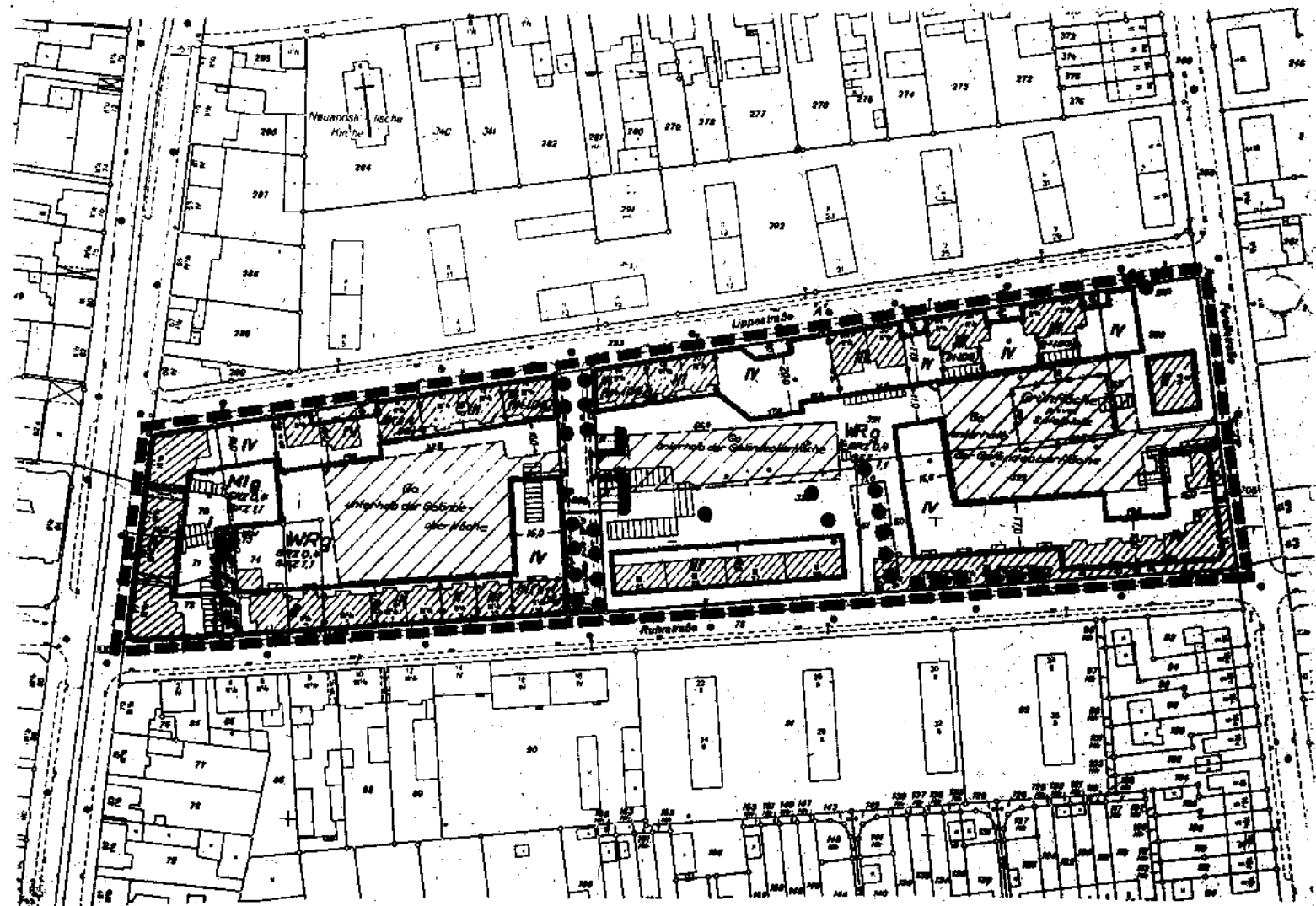
im Osten

durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Forellstraße

im Süden

durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Ruhrstraße.

In der nachfolgenden Übersicht ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes dargestellt:



3. Bisherige Verfahrensschritte und andere Vorgaben

Der Rat der Stadt Recklinghausen faßte am 30.3.1981 den Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BBauG für den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 94 - Teilplan 3 - Ruhr-/Lippestraße.

Am 23.6.1981 beschloß der Planungsausschuß eine Bürgerbeteiligung gem. § 2a (2) BBauG durchzuführen, die am 18.7.1981 in der Schule an der Weißenburgstraße stattfand. Die Planunterlagen lagen zusätzlich zwei Wochen vor und zwei Wochen nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Planungsamt aus, um den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die Äußerungen der Bürger zu den Planvorstellungen wurden im weiteren Planverfahren zum Gegenstand der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander, nachdem das Protokoll der Bürgerversammlung allen Ratsmitgliedern zugestellt wurde.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG fand in der Zeit vom 5.3.1982 bis 13.4.1982 statt.

Die Offenlegung gem. § 2a (6) BBauG beschloß der Rat der Stadt Recklinghausen am 4.7.1983. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.7.1983 erfolgte die öffentliche Planauslegung vom 29.7.1983 bis zum 29.8.1983. Die nach § 2 (5) BBauG Beteiligten wurden mit Schreiben vom 21.7.1983 gem. § 2a (6) BBauG von der öffentlichen Planauslegung benachrichtigt.

Bedenken und Anregungen, die zur öffentlichen Auslegung eingegangen waren, konnten nur teilweise in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet werden.

In Bezug auf die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen wird auf das Abwägungsverfahren hingewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des seit dem 29.9.1980 wirksamen Flächennutzungsplanes überein.

Zur Sicherung der Planung hat der Rat für den Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 94 - Teilplan 3 - Ruhr-/Lippestraße die Satzung über eine Veränderungssperre gem. § 16 BBauG beschlossen, die bis zum 25.8.1983 wirksam war.

Zur Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierung wurde vom Rat am 28.4.1980 der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Das Ergebnis liegt vor und wurde den Bürgern im Zusammenhang mit den Bebauungsplan-Varianten am 18.7.1981 in der Bürgerversammlung vorgestellt. Am 22.6.1981 beschloß der Rat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Ruhr-/Lippestraße als Satzung. Das Sanierungsverfahren wurde nicht weiterbetrieben, da sich zwischenzeitlich die Voraussetzungen hierfür geändert haben.

Da bei der Verwirklichung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der dort wohnenden Menschen, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht, entstehen sollen, faßte der Rat am 21.12.1981 einen Beschluß zur Aufstellung eines Sozialplanes (siehe hierzu Pkt. 7. der Begründung).

Die Fluchtlinienpläne - die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sind in einem besonderen Plan "Aufhebung bestehender Festsetzungen" (s. nachfolgend aufgeführt) dargestellt - sollen aufgehoben und durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 - Teilplan 3 - Ruhr-/Lippestraße - ersetzt werden:

1. Fluchtlinienplan Lippestraße - gemäß § 173 BBauG
übergeleitet - Plan Nr. 127, förmlich festgestellt am 1.8.1900;
2. Fluchtlinienplan Forellstraße - gemäß § 173 BBauG
übergeleitet - Plan Nr. 126, förmlich festgestellt am 14.7.1901;
3. Fluchtlinienplan Ruhrstraße - gemäß § 173 BBauG
übergeleitet - Plan Nr. 127, förmlich festgestellt am 1.8.1900;
4. Fluchtlinienplan Bochumer Straße - gemäß § 173 BBauG
übergeleitet - Plan Nr. 86 I, förmlich festgestellt am 1.3.1904;

4. Ziele und Zwecke der Stadtplanung

4.1 Problemstellung

Die Arbeiterwohlfahrt (AWO) und die Stadt Recklinghausen (Kulturamt) führten gemeinsam von Ende 1980 bis Juli 1981 mit Mitteln des Landes sowie der Stadt, bewilligt vom Kulturausschuß, im Bereich Ruhr-/Lippestraße ein Projekt durch, das gemäß Auftrag der Zuschußgeber der Erprobung von Möglichkeiten zur Integration türkischer und deutscher Bevölkerungsteile dienen sollte. Während des Projektes stellte sich heraus, daß sich für die Bewohner dieses Bereiches weniger die Integration zwischen Deutschen und Türken als Problem darstellt, sondern vielmehr der Zustand und die Ausstattung ihrer Wohnungen bemängelt wurden.

Obwohl die Möglichkeiten der Beseitigung vorhandener Mißstände in diesem Bereich sehr vielschichtig sind, wurde zunächst die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

4.2 Städtebauliche Mißstände

Im angesprochenen Bereich handelt es sich um Mehrfamilienhäuser, die gebaut worden sind, um dem sprunghaft gestiegenen Bedarf der Bergleute Anfang des 20. Jahrhunderts Rechnung zu tragen und ihnen in ausreichender Zahl Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Diese Gebäude weisen jedoch heute zahlreiche Mißstände auf, deren Beseitigung gesetzliche Maßnahmen erforderlich macht:

- die bauliche Beschaffenheit der Gebäude entspricht überwiegend nicht mehr den heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- die Wohnungen entsprechen in Grundriß, sanitärer Ausstattung und Beheizung nicht mehr den heutigen Anforderungen
- die zukünftige Nutzung der Freiräume in den Innenbereichen muß neu definiert werden
- der "ruhende Verkehr" ist nicht geregelt; es fehlen Einstellplätze und Garagen.

4.3 Realisierungsvarianten

4.3.1 Sanierung/Neubau

Am 22.6.1981 hat der Rat der Stadt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Ruhr-/Lippestraße als Satzung beschlossen. Das Sanierungsverfahren wurde nicht weiterbetrieben, da sich die Voraussetzungen hierfür geändert haben.

In Absprache mit dem Ministerium für Landes- und Stadtentwicklung, das sich überwiegend für Erhaltung und Modernisierung der vorhandenen Gebäude im Planbereich ausgesprochen hat, wurde folgende Verfahrensweise vereinbart:

Die Gebäude Ruhrstraße 31 - 45, Forellstraße 10, 12 und 14 sowie Lippestraße 4 und 6 sollen abgebrochen werden, da eine Modernisierung aufgrund des schlechten baulichen Zustandes der Häuser hier nicht mehr gerechtfertigt erscheint. - Das gleiche Ergebnis stellte sich bei den vorbereitenden Untersuchungen gem. § 4 Städtebauförderungsgesetz heraus, die von der Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten vor 2 Jahren durchgeführt worden sind. -

4.3.2 Modernisierung

Die bestehenden Gebäude Ruhrstraße 5 - 15, Ruhrstraße 10 und 12, Lippestraße 28 und 30 sollen modernisiert werden. Die Modernisierung wird durch das Land Nordrhein-Westfalen gem. Nr. 17 der Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Rahmen der haushaltsrechtlichen Möglichkeiten gefördert.

Die Gebäude Lippestraße 32 - 38 und Forellstraße 8 sollen ebenfalls modernisiert werden. Die Modernisierung wird durch das Land Nordrhein-Westfalen gem. den Modernisierungsrichtlinien 1983 (Stufe II, Intensivmodernisierung) im Rahmen der haushaltsrechtlichen Möglichkeiten gefördert.

4.4 Städtebauliche Ziele

Die nunmehr mit dem Bebauungsplan-Entwurf verfolgten Zielvorstellungen haben sich entwickelt aus zunächst auf der Bürgerversammlung gem. § 2a (2) BBauG den Bürgern vorgestellten 5 Varianten eines Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 94 - Teilplan 3 - Ruhr-/Lippestraße:

Variante 1

Bei der Variante 1 ist davon ausgegangen worden, daß der Ist-Zustand dieses Bereiches erhalten bleibt und einzelne Gebäude bzw. Gebäudegruppen modernisiert werden. Die Schuppen und Ställe zwischen der Emgasse und der Bochumer Straße sollen wegfallen und die Innenbereiche neu gestaltet werden.

Variante 2

Hier wurde vorgeschlagen, die alte Bausubstanz an der Ruhrstr. 31 - 45, Forellstr. 10 - 14 durch Neubebauung zu ersetzen und die vorhandene Baulücke an der Lippestraße zu schließen. Die Freiflächen in den Innenbereichen sollen als Mietergärten, Kinderspielplatz, Kommunikationsraum genutzt werden.

Variante 3

Die Variante 3 zeigt das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen auf, die zur Vorbereitung einer möglichen städtebaulichen Sanierung dienen sollen. Hier wird vorgeschlagen, die vorhandene Bebauung an der Ruhrstr. 31 - 45 und Forellstraße 10 - 14 durch Neubebauung zu ersetzen und Gebäudegruppen an der Lippestraße durch zusätzliche Bebauung zu erweitern. In den Innenbereichen sollen überwiegend oberirdisch Einstellplätze errichtet werden.

Variante 4

Die vorhandene Bebauung soll erhalten werden. Gleichzeitig sollen die Innenbereiche durch Neubebauung verdichtet werden.

Variante 5

Variante 5 stellt den Ist-Zustand, einschließlich einer Einzelprivatisierung dieses Bereiches dar. Die erforderlich werdenden Stellplätze würden fast den ganzen Innenbereich in Anspruch nehmen.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf Nr. 94 - Teilplan 3 - ist als Weiterentwicklung der bereits von den Bürgern auf der Bürgerversammlung favorisierten Planvariante 3 entstanden.

Auf das Kapitel 4.3 - Realisierungsvarianten - wird hingewiesen.

Hauptziel der planungsrechtlichen Festsetzungen ist nach wie vor die Sicherung der vorhandenen Bausubstanz in großen Teilen des Planbereiches. Aus diesem Grunde lehnen sich hier insbesondere die Festsetzungen der Gebäudehöhen und -tiefen an die bestehende Bausubstanz an. In diesen Fällen variieren die Gebäudehöhen zwischen 2 und 4 Vollgeschossen. Außerdem wird textlich festgesetzt, daß, entsprechend der vorhandenen Nutzung, das letzte Vollgeschoß teilweise als Dachgeschoß ausgebildet werden soll. (Pkt. 4 der textlichen Festsetzung).

Dagegen sind für die Grundstücksteile, auf denen eine Neubebauung ermöglicht werden soll, einheitlich maximal 4 Vollgeschosse vorgesehen.

Im Bereich der Baulücken südlich der Lippestraße sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Bautiefe von bis zu 24 m festgesetzt. Hierdurch soll ermöglicht werden, daß die ergänzende Neubebauung gestaffelt angeordnet werden kann und sich bewußt von der vorhandenen Bebauung absetzen wird. In dieser Form wird trotz der Baulückenschließung der optische Eindruck der geschlossenen Bauweise aufgelockert.

Im südöstlichen Bereich an der Ruhrstraße sehen die Baugrenzen von vornherein eine Staffelung des möglichen Gesamtbaukörpers vor.

Der gesamte Planbereich ist gekennzeichnet durch die Übernahme der bisher überwiegenden Blockrandbebauung. Diese wird im Bereich der bestehenden Emsgasse und östlich der Baugruppe Ruhrstraße 23 - 29 unterbrochen und an diesen Stellen städtebaulich wirksam in den Innenbereich hereingeführt. Eine weitere bewußte Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist im Bereich Forellstraße/Lippestraße vorgesehen. Hier wird planungsrechtlich die Sicherung des Hauses Forellstraße 8 ermöglicht. Eine Nachfolgenutzung als Kommunikationsstätte ist denkbar.

Mit Ausnahme des Teilbereiches unmittelbar östlich der Bochumer Straße, wo die bisherige Mischgebietsnutzung gesichert werden soll, ist zur Aufrechterhaltung der bisherigen Wohnnutzung Reines Wohngebiet vorgesehen. Die verhältnismäßig dichte Nutzung ist im unmittelbaren Einzugsbereich der Bochumer Straße als Entwicklungsachse begründet. Eine akzeptable und notwendige Freiraumgestaltung kann in einem solch dicht bebauten Bereich nur gewährleistet werden, wenn die entsprechend große Anzahl notwendiger Pkw-Stellplätze in Form von Garagen unterhalb der Geländeoberfläche angeordnet wird. Der verhältnismäßig hohe Grundwasserstand in diesem Bereich macht eine Heraushebung der Oberfläche der Decke der Garagen über das bestehende Geländeniveau erforderlich. Zum Ausgleich sind im inneren Blockbereich Geländeanschlüttungen erforderlich, um dennoch eine einheitliche Grünflächengestaltung zu ermöglichen.

Im Rahmen der Beratungen zum Bebauungsplan zwischen der Stadt, dem MLS und dem Investor, wurde hinsichtlich der geplanten Festsetzungen angeregt, die im östlichen Bebauungsplanbereich vorgesehene "private Grünfläche Spielplatz" als beabsichtigte Festsetzung entfallen zu lassen. Als Ersatz dafür sollen entsprechend einem vom Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn vorgelegten Gestaltungsplan für den Innenbereich (Hoffflächen), im Rahmen der Spielplatzsatzung der Stadt Recklinghausen, 3 kleinere Spielplätze innerhalb der vorhandenen Innenhöfe entstehen.

Damit wird u. a. erreicht, daß die Spielaktivitäten sich auf den gesamten Innenbereich verteilen, die Spielplätze besser beobachtet bzw. eingesehen werden können und eine Konzentration auf nur einen Bereich mit allen evtl. Nachteilen vermieden wird.

Die im Planbereich erwünschten "Mietergärten" müssen privatrechtlich gesichert werden. Neben der Festsetzung von 5 **erhaltenswerten** Bäumen im Bebauungsplan ist die Ergänzung des Baumbestandes an der Emsgasse und im Bereich östlich des Hauses Ruhrstraße 29 planungsrechtlich vorgesehen.

Im Zuge der Neubaumaßnahme ist es nicht zu vermeiden, daß ansich erhaltenswerte Bäume beseitigt werden müssen. In Anbetracht der Dichte der vorgesehenen Bebauung muß gefordert werden, daß ein gleichwertiger Ersatz geschaffen wird. Aus diesem Grunde ist im textlichen Teil zusätzlich zu den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäumen die Anpflanzung von 10 Alleeebäumen festgesetzt. Die Anzahl entspricht den wahrscheinlich fortfallenden bestehenden Bäumen (siehe textl. Teil Nr. 1.6).

Die Zufahrten für die Tiefgaragen sind bewußt auf 2 Zufahrten von der bestehenden Emsgasse und eine Zufahrt an der Forellstraße konzentriert. Das damit verfolgte Ziel einer weitgehenden Freihaltung des Innenbereiches von Verkehrslärm soll noch unterstützt werden durch die festgesetzte Abbindung des südlichen Teils der Emsgasse vom Fahrverkehr.

Zur Unterstützung der Forderung nach Garagen unterhalb der Geländeoberfläche wird die Möglichkeit eingeräumt, im Rahmen des § 21 a Abs. 5 BauNVO, die zulässige Geschoßfläche entsprechend zu erhöhen (Pkt. 1.2 der textl. Festsetzungen).

5. Verkehrerschließung

Der Bebauungsplanbereich wird im Westen durch die Bochumer Straße, im Norden durch die Lippestraße begrenzt. Im Osten bildet die Forellstraße, im Süden die Ruhrstraße die Planbereichsgrenze. Die Bochumer Straße ist als Bundesstraße B 51 klassifiziert und liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage, sie ist Teil des Primärnetzes im Generalverkehrsplan der Stadt Recklinghausen.

Die innere Erschließung der Bauflächen erfolgt - soweit notwendig - durch die im Bebauungsplan-Entwurf dargestellten Verkehrsflächen zwischen der Lippestraße und der Ruhrstraße. Die Verkehrsfläche der Emgasse soll in einem Teilbereich dem Fahrverkehr entzogen werden. Die Ruhrstraße soll als wohnberuhigte Straße ausgebaut werden. An Straßeneinmündungen und -kreuzungen sind die dargestellten Sichtdreiecke von Bebauung freizuhalten. Sind die Sichtverhältnisse aufgrund der vorhandenen Bebauung beeinträchtigt, ist die Verkehrssicherheit durch verkehrslenkende Maßnahmen zu gewährleisten. Dem ruhenden Verkehr werden drei Tiefgaragen, im nicht überbauten Bereich, und Stellplätze im Geländeniveau zur Verfügung gestellt. Es werden insgesamt etwa 230 Einstellplätze angeordnet. Zwei geplante Zufahrten zu den Tiefgaragen sollen an der Emgasse liegen und eine an der Forellstraße.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr bedient den Bereich in der Bochumer Straße mit den Buslinien 224, 234, 235 und 205. Die Mindesttaktfolge aller Busse beträgt zehn Minuten.

6. Lärmimmission

Als belasteter Bereich muß der Abschnitt der Bochumer Straße von der Ruhrstraße bis zur Lippestraße angesehen werden. Dieser Bereich der Bochumer Straße ist im Bebauungsplan-Entwurf als MI-Gebiet ausgewiesen.

Im Generalverkehrsplan, Planungsfall 6, ist die Verkehrsbelastung der Bochumer Straße tagsüber mit 1.121 Kfz/Std. für das Zieljahr 1990 prognostiziert.

Der Nachtwert liegt bei $\frac{1121 \cdot 16}{10 \cdot 8} = 224$ Kfz/Std.

Aus diesen Belastungen ergibt sich lt. DIN 18005, S. 2, Bild 1 in 25 m Entfernung von der Straßenachse ein äquivalenter Dauerschallpegel von 62,5 dB(A), zuzüglich - aufgrund der geringeren Entfernung (rd. 11,00 m) zwischen Schallquelle und Bebauung - gem. Abs. 3 der DIN 18005 ein Zuschlag von 3,4 dB(A), so daß bei Eintreffen der Prognosebelastung tagsüber mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von $62,5 \text{ dB(A)} + 3,4 \text{ dB(A)} = 65,9 \text{ dB(A)}$ gerechnet werden muß. Der Planungsrichtpegel der DIN 18005 in Verbindung mit dem Runderlaß des Innenministers vom 8.11.1973 beträgt für MI-Gebiet tagsüber $60 + 10 = 70 \text{ dB(A)}$.

Dieser Wert wird am Tage nicht überschritten.

Die Nachtbelastung von 224 Kfz/Std. erzeugt einen äquivalenten Dauerschallpegel von 55,4 dB(A) in einer Entfernung von 25 m von der Mittelachse der Straße. Aufgrund der geringeren Entfernung (rd. 11 m) von der Mittelachse wird ein Zuschlag von 3,4 dB(A) erforderlich, so daß bei Eintreffen der Prognosebelastung nachts mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von $55,4 \text{ dB(A)} + 3,4 \text{ dB(A)} = 58,8 \text{ dB(A)}$ gerechnet werden muß. Der Planungsrichtpegel der DIN 18005 in Verbindung mit dem Planungserlaß vom 8.7.1982 beträgt nachts für MI-Gebiete $45 \text{ dB(A)} + 10 \text{ dB(A)} = 55 \text{ dB(A)}$.

Dieser Wert wird somit in der Bochumer Straße um 3,8 dB(A) überschritten.

Es werden Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern erforderlich.

In der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - werden Werte, die im Inneren von Wohn- und Schlafräumen im MI-Gebiet mit 30 dB(A) - 35 dB(A) festgelegt sind, empfohlen. Diesen Richtwerten ist der Mittelungspegel der lautesten Nachtstunde gegenüberzustellen, der um etwa 5 dB(A) unter dem am Tage herrschenden Wert liegt. Er beträgt demzufolge $65,9 \text{ dB(A)} - 5 \text{ dB(A)} = 60,9 \text{ dB(A)}$. Die notwendige Schalldämmung wird erreicht durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 2 gem. der VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewährten Schalldämm-Maß von 30 dB(A) - 34 dB(A).

Daten über Verkehrsbelastungen in der Ruhr-, Lippe- und Forellstraße liegen nicht vor.

Es wird davon ausgegangen, daß bei Neubau- oder Sanierungsarbeiten im Hochbau Schallschutzfenster als Standard eingebaut werden, die aufgrund ihrer Schall- und Wärmedämmung der Schallschutzklasse 2, gem. der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen (siehe hierzu textl. Festsetzung Pkt. 1.5).

...

7. Soziale Maßnahmen gem. § 13a BBauG

Bei dem erklärten Ziel, in diesem städtebaulichen Problemgebiet die Bevölkerungsstruktur zu erhalten und den Bewohnern das Wohnen in gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen zu tragbaren Konditionen zu ermöglichen, wird evtl. die Erstellung eines Sozialplanes erforderlich. Nach der in der Begründung gem. § 9 (8) BBauG notwendigen Darlegung allgemeiner Vorstellungen, wie nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 13a (1) BBauG möglichst vermieden oder gemildert werden können, ist ein Sozialplan gem. § 13a (2) BBauG unter folgend zitierter Voraussetzung erforderlich: "Ist ein Bebauungsplan in Kraft getreten, der sich erheblich nachteilig auswirkt, und steht seine Verwirklichung durch Maßnahmen der Gemeinde bevor, so hat die Gemeinde, sobald und soweit es erforderlich ist, mit den von der Verwirklichung unmittelbar Betroffenen zu erörtern und Vorstellungen zu entwickeln, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können; dabei soll sie namentlich Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, Lebensalter, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie örtliche Bindungen berücksichtigen."

Der private Grundstückseigentümer ist bereits während des Bebauungsplanverfahrens in Anlehnung an den § 13a BBauG vorgegangen.

Nach vorbereitenden Gesprächen mit den zuständigen Stellen der Stadt Recklinghausen und dem Mieterbeirat wurden im Juni 1982 unter Mitwirkung des Amtes für Wohnungswesen und der türkischen Betreuung der Arbeiterwohlfahrt erste Gespräche wegen Umsetzungen der Mieter aus dem Bereich Ruhrstraße 31 - 45 und Forellstraße 14 geführt.

Materielle Grundlage für die Umsetzungen und ggfls. Auszüge der Mieter war eine mit dem Mieterbeirat im Sinne eines Sozialplanes getroffene Vereinbarung. Danach erhalten die Mieter bei einem Umzug oder einem Auszug Entschädigungszahlungen. Ob unter diesen Voraussetzungen die vom Rat beschlossene Aufstellung eines Sozialplanes noch erforderlich ist, erscheint fraglich.

8. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

In der Ruhr- und Lippestraße ist Kanalisation vorhanden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Das Kanalisationssystem im Entwässerungsgebiet Süd wurde in entwässerungstechnischer Hinsicht am 11.10.1960 durch das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Lippstadt - Geschäfts-Nr. R 370/5 - Za - geprüft.

Die im Planbereich anfallenden Abwässer werden über den Hellbach bzw. den Hauptsammler Recklinghausen der Emscher zugeführt. Die vorgenannten Gewässer sind Vorfluter der Emscher-Genossenschaft Essen.

Die Abwässer werden in der Kläranlage Herne-Nord bzw. in der Emscherflußkläranlage gereinigt. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 94/3 sind Gewässer nicht vorhanden.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen

Um die Bauwerke wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden sichern zu können, ist schon vor Beginn der Einzelplanungen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen, damit gesetzlich geregelte Vorkehrungen getroffen werden können.

11. Kosten

Der gesamte Bereich ist verkehrsmäßig erschlossen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen, so daß insoweit keine Erschließungskosten anfallen.

Allerdings sind für die noch nicht kanalisierte Emgsasse 45.000,-- DM Erschließungskosten für die Kanalisation anzusetzen.

Für die Durchführung der Bebauungsplanziele werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Kosten der Kanalisation	ca. 45.000,-- DM
" " Bepflanzung	ca. 6.500,-- DM
insgesamt	ca. 51.500,-- DM

12. Vorgesehene Finanzierung (§ 9 (8) BBauG)

Die vorgenannten Kosten müssen in die mittelfristige Haushaltsplanung aufgenommen werden.

13. Denkmalschutz

Im Planbereich ist nicht vorgesehen, Gebäude gem. § 3 DSchG NW i.d.F. v. 11.3.1980 in die Denkmalliste einzutragen.

Ebenfalls ist nicht vorgesehen, im Planbereich Denkmalbereiche gem. § 6 Abs. 4 DSchG NW festzusetzen.

Der Bodendenkmalschutz wird mit folgendem Hinweis im textlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 94/3 - Ruhr-/Lippestraße berücksichtigt:

"Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerksreste sowie Einzel-funde (z. B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem o.g. Amt gem. § 15 DSchG mitzuteilen."

14. Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 94 - Teilplan 3

	ha	a	m ²
1. Fläche des Planungsgebietes	2	68	93
2. Verkehrsflächen		9	02
a) Straßenverkehrsflächen	5,18	a	
b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3,84	a	
Rad- und Fußweg			
		9,02	a
3. Versorgungsfläche			39
4. Wohnbauflächen (WR)	2	36	11
5. Gemischte Baufläche (MI)		23	41

Recklinghausen, den 19.4.1984
Der Oberstadtdirektor
i. A.

V. Lalle & wehr
Stallknecht
Dipl.-Ing.

Textlicher Teil

1. Festsetzungen

1.1 Gliederung der Nutzung im MI-Gebiet

Gemäß § 1 Abs. 4, 8 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den eingeschossigen überbaubaren Grundstücksflächen an der Bochumer Straße nur Einrichtungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 2, 3 und 4 BauNVO, die funktionsmäßig im Zusammenhang mit der vorderen Bebauung stehen, zulässig sind.

1.2 Ausnahme von der zulässigen Geschoßfläche

Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß sich die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht.

1.3 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche

Gemäß § 9 Abs. 2 BBauG wird festgesetzt, daß die Oberfläche der Decke der Garagen unterhalb der Geländeoberfläche max. 1,00 m höher als der mit "A" gekennzeichnete Kanaldeckel (Lippestraße) liegen darf. Die Oberfläche der Decke ist gleichzeitig Geländeoberfläche im Sinne des § 21 a Abs. 5 BauNVO.

1.4 Anrechenbare Grundstücksfläche

- e n t f ä l l t -

1.5 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Für alle Gebäude im gesamten Planbereich müssen Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG wird festgesetzt, daß an allen äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen Schallschutzfenster eingebaut werden müssen. Das bewertete Schalldämm-Maß muß mindestens der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinien 2719 entsprechen.

1.6 Anpflanzungen von Bäumen

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäumen wird gem. § 9 (1) Ziff. 25 b BBauG festgesetzt, daß im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen im Bereich des festgesetzten reinen Wohngebietes mindestens zehn Alleebäume mit 20 cm bis 25 cm Stammumfang anzupflanzen sind.

2. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BBauG

2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden ist im gesamten Geltungsbereich mit Abbaueinwirkungen zu rechnen. Wegen notwendiger Sicherungsmaßnahmen ist zu Bauvorhaben die Stellungnahme des Bergbautreibenden einzuholen.



3. Hinweis

3.1 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerksreste, sowie Einzelfunde (z.B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem o.g. Amt gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Vollgeschoß im Dachgeschoß

In den WR III (II + I DG) Bereichen sind die Gebäude so zu gestalten, daß das 3. Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet wird.

Die Übereinstimmung mit dem Original
wird hiermit bescheinigt.

Recklinghausen, den 11. 9. 1984



Der Oberstadtdirektor
i. A.


Städt. Bauamt

in 2. A.