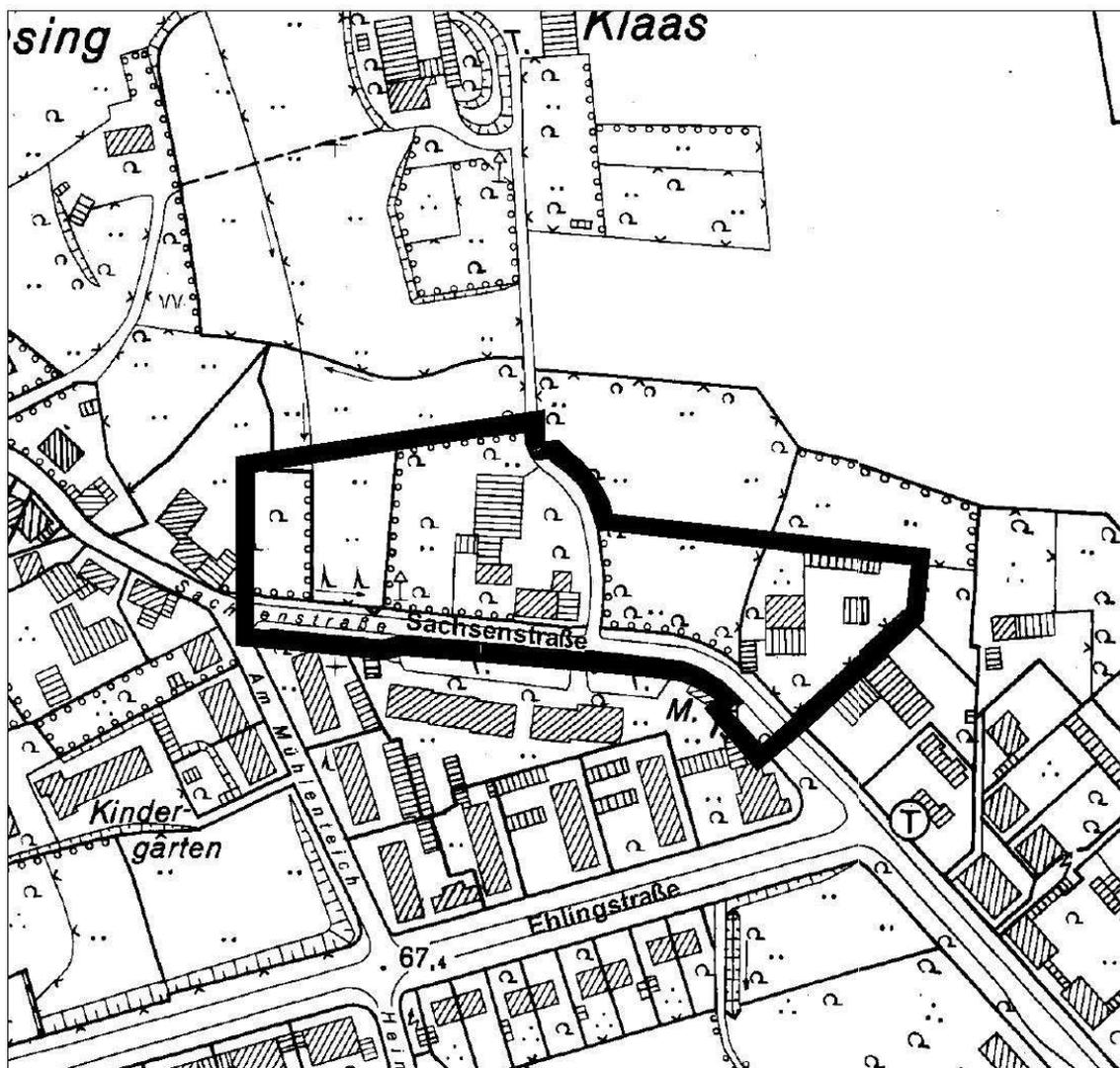


Stadt Recklinghausen

Begründung gem. § 9 Abs.8 BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 134

-Teilplan 2- Suderwich / Alter Dorfkern -
5. Änderung - Nordseite Sachsenstraße -



— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Inhalt	Seite
1. Anlass der Planaufstellung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben	4
4. Verhältnis zur Landesplanung	4
5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung	4
6. Planverfahren	4
6.1 Flächennutzungsplan	3
6.2 Bebauungsplan	4
7. Ziele der Stadtplanung	5
7.1 Allgemeine Ziele und allgemeiner Planinhalt	4
7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	4
7.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	4
7.4 Grünfläche	5
7.5 Wasserfläche - nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB	5
7.6 Fläche für die Wasserwirtschaft	5
7.7 Verkehrsfläche	5
7.8 Lärmschutz	6
8. Verkehrliche Erschließung	8
9. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	8
9.1 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikationseinrichtungen	7
9.2 Schmutzwasser	7
9.3 Niederschlagswasser	8
10. Eingriffsregelung	9
11. Bodenordnende Maßnahmen	13
12. Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen	13
13. Bodendenkmalschutz	13
14. Kampfmittel	13
15. Kosten	13
16. Flächenbilanz	13
17. Textlicher Teil	14

1. Anlass der Planaufstellung

Bei der Aufstellung des seit dem 06.03.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 134 Teilplan 2 – Suderwich Alter Dorfkern – wurden die am nördlichen bzw. östlichen Rand des alten Dorfkerns gelegenen landwirtschaftlichen Strukturen – aktive Landwirtschaft wurde hier noch betrieben – durch die Festsetzung von „Flächen für die Landwirtschaft“ planungsrechtlich gesichert. Nachdem ein Landwirt am nördlichen Ortsrand seinen Betrieb aufgegeben hat, boten sich Teile der landwirtschaftlichen Flächen für eine Arrondierung des Dorfkerns zum Zwecke der Wohnnutzung an. Nach Durchführung der 1. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan Nr. 134 – Teilplan 2 – wurde die Wohnbebauung realisiert.

So blieben innerhalb des Bebauungsplanes nur noch die Flächen nördlich der Sachsenstraße zwischen Lülffstraße und Ehlingstraße für die Landwirtschaft erhalten. Auch in diesem Bereich wird seit Jahren keine Landwirtschaft mehr betrieben. Die vorhandenen baulichen Anlagen (Remisen / Scheunen) dienen zwar noch zum Teil der Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten, aber ansonsten der reinen Wohn- und Büronutzung. Die Freiflächen werden heute als Hausgärten bzw. Streuobstwiese o. ä. genutzt.

Das heißt, die Festsetzung des Bebauungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ sichert lediglich den Bestand der Gebäude. Bauliche Veränderungen der Anlagen waren somit weitgehend ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden die landwirtschaftlichen Flächen durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche zur Sicherung der ehemals geplanten Ostumfahrung Suderwich (nördliche Verlängerung der Sachsenstraße zur Straße „Im Hochfeld“) tangiert. Nach den Ergebnissen aktueller Verkehrsuntersuchungen besteht kein Planerfordernis mehr für diese Umgehungsstraße und damit für die Festsetzung als Verkehrsfläche.

Der Anlass zu einer Bebauungsplanänderung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Wohnnutzungen durch Umwandlung der „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohngebiet“ (WR- und WA-Gebiet) mit entsprechenden Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung
- Aufhebung der Festsetzung einer Verkehrsfläche (Ortsumfahrung Suderwich) wegen fehlenden Planerfordernisses und Umwandlung in „Wohngebiet“
- Aufhebung des festgesetzten Fuß- und Radweges sowie der Wendeanlage innerhalb der Sachsenstraße unter Beibehaltung der Festsetzung „Verkehrsfläche“ und
- Festsetzung einzelner zusätzlicher Baufenster für die Errichtung von Wohnhäusern

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Entwicklung nordöstlich des alten Dorfkernes Suderwich ortsbildverträglich und landschaftsadäquat ermöglicht. Vor allem die erhaltenswerten charakteristischen Gestaltungsmerkmale des nördlichen Dorfrandes im Übergang zu der hier noch vorhandenen münsterländischen Parklandschaft werden im besonderen Maße berücksichtigt.

Da die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes berührt werden, lassen sich die Änderungen nur über ein generelles Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 134 – Teilplan 2 – Suderwich / Alter Dorfkern – durchführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 134 Teilplan 2 - Suderwich / Alter Dorfkern - 5. Änderung - Nordseite Sachsenstraße - umfasst einen Bereich zwischen einer Linie in Verlängerung der Straße Am Mühlenteich in nördlicher Richtung, einer Linie ca. 70 m nördlich der Sachsenstraße, einer Linie in Verlängerung der Ehlingstraße in östlicher Richtung und der Sachsenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in einem Übersichtsplan durch eine schwarze Linie gekennzeichnet (siehe Titelseite der Begründung).

3. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

Der seit dem 29.09.1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Darüber hinaus enthält er die Darstellung einer Verkehrsfläche („Ostumfahrung Suderwich“).

Die 5. Änderung erfasst einen Teilbereich des seit dem 06.03.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 134 - Teilplan 2 – Suderwich Alter Dorfkern –. Dieser setzt für den Änderungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Verkehrsfläche“ fest.

Der Änderungsbereich unterliegt den Vorschriften der Satzung vom 26.02.1991 über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Vorgärten und der unbebauten Grundstücke (Gestaltungssatzung) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 134 – Teilplan 2 – Suderwich, Alter Dorfkern -.

Weitere Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung (GO), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten. So weit nicht ausdrücklich im textlichen Teil auf einzelne Satzungen hingewiesen wird, gilt der entsprechende Verweis auf das Ortsrecht auf dem Bebauungsplan unter „Rechtsgrundlagen“.

4. Verhältnis zur Landesplanung

Das Gebiet ist im gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt „Nördliches Ruhrgebiet“, als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte (< 50 EW/ha) dargestellt.

Der Entwurf des bereits genehmigten aber noch nicht rechtskräftigen Gebietsentwicklungsplanes „Teilabschnitt Emscher-Lippe“ sieht für den Planbereich die Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ vor. Differenziertere Angaben über die Siedlungsdichte werden in diesem GEP nicht mehr vorgenommen. Die Darstellung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ beinhaltet sowohl die bisherigen Wohnsiedlungsflächen als auch gewerbliche Flächen. Die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes stehen insofern mit den zukünftigen landesplanerischen Zielen in Einklang.

5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

Dem Bebauungsplan kommt aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung insofern Bedeutung zu, als hier eine bestehende Siedlungsrandbebauung im Übergang zur münsterländischen Parklandschaft ortsbildverträglich und landschaftsadäquat zum Zwecke der Wohnnutzung ergänzt und damit arrondiert werden kann.

6. Planverfahren

6.1 Flächennutzungsplan

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft und Verkehrsflächen in allgemeines bzw. reines Wohngebiet handelt, waren - unter Beachtung der Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklungsgebot) - auch die entsprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich anzupassen bzw. zu ändern.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.07.2002 die Einleitung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 2.64 – Sachsenstraße – beschlossen. Nach Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB - Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 04.06.2002 bis 02.07.2002 einschließlich - und öffentlicher Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.01.2004 bis 05.02.2004 einschließlich, hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 12.07.2004 den Feststellungsbeschluss über die Flächennutzungsplanänderung gefasst.

6.2 Bebauungsplan

In seiner Sitzung am 04.02.2002 hat der Rat der Stadt Recklinghausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 Teilplan 2 - Suderwich / Alter Dorfkern - 5. Änderung – Nordseite Sachsenstraße beschlossen.

Der Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den o.g. Bebauungsplanentwurf wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 27.05.2002 gefasst. Die Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 04.06.2002 bis 02.07.2002 durch Aushang der Planunterlagen im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2004 bis 30.08.2004 einschließlich durchgeführt.

7. Ziele der Stadtplanung

7.1 Allgemeine Ziele und allgemeiner Planinhalt

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 Teilplan 2 – Suderwich Ater Dorfkern - Nordseite Sachsenstraße - werden im wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und für eine ergänzende Wohnbebauung entlang der Sachsenstraße geschaffen. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Sachsenstraße in den aktuellen Grenzen festgesetzt und die Planung für die „Ostumfahrung Suderwich“ aufgehoben.

Um die Abrundung dieses Ortsrandes ortsbildverträglich und landschaftsadäquat zu gestalten, wird eine geringe bauliche Dichte sowie der Erhalt bzw. die Weiterentwicklung der im Plangebiet vorhanden Gehölz- und Grünstrukturen angestrebt.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Bebauungsplanänderung setzt für die Nordseite der Sachsenstraße an Stelle der „Flächen für die Landwirtschaft“ entsprechend der realen Nutzung „Reines Wohngebiet“ (WR) im Westen sowie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Osten gem. §§ 3 und 4 BauNVO fest.

Um die Struktur der vorhandenen aufgelockerten Bebauung im Übergang zur freien Landschaft zu wahren, wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO (GRZ 0,4 / GFZ 1,2) für Reine und Allgemeine Wohngebiete nicht ausgeschöpft. Ergänzend dazu werden die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) in offener Bauweise (§ 22 BauNVO) relativ eng gefasst.

7.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird sowohl für das WR- als auch das WA-Gebiet die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II festgesetzt. Um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen am Dorfrand den prägenden Strukturen und Gestaltungsmerkmalen des

Suderwicher Ortsbildes anzupassen und um dem verhältnismäßig hohen Grundwasserstand auf den betreffenden Grundstücken Rechnung zu tragen, wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf nur maximal 12,0 m über dem vorhandenen Straßenniveau der Sachsenstraße betragen. Das vorhandene Straßenniveau wird durch die Höhe des mit KD (Kanaldeckel) "A" (NN = 66,71 m) gekennzeichneten Bezugspunktes definiert.

Des Weiteren tragen die Vorschriften der Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 134 Teilplan 2 - Suderwich Alter Dorfkern - vom 26.02.1991 zum Erhalt der charakteristischen Gestaltungsmerkmale des nördlichen Dorfrandes bei. Gemäß dieser Gestaltungssatzung sind die Gebäude im gesamten Planbereich mit geneigten Dächern zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Garagen. In den überwiegend bebauten Bereichen sind die Dachformen und Dachneigungen der umgebenden Nachbarbebauung anzupassen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 3/5 der Traufenlänge zulässig.

7.4 Grünfläche

Zur Sicherung eines harmonischen Überganges zur angrenzenden münsterländischen Parklandschaft wird entlang der nördlichen Planbereichsgrenze ein Geländestreifen als private Grünfläche - Streuobstwiese – bzw. – Feuchtwiese - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ermöglicht die Ergänzung der bereits vorhandenen Obstbaumpflanzungen. Die Zweckbestimmung „Feuchtwiese“ ist deshalb erforderlich, weil in den betreffenden Bereichen relativ hohe Grundwasserstände bestehen und hier ohnehin Maßnahmen zur Regulierung des Niederschlagswasserabflusses vorgesehen sind.

7.5 Wasserfläche – nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB

Der im westlichen Teil des Änderungsbereiches (Flurstück Nr. 320) vorhandene Oberlauf des Suderwicher Baches (Gewässer II. Ordnung - Nr. 9.2) soll aufgrund vorhandener hydrologischer Probleme, die insbesondere bei starken Regenfällen auftreten, verlegt werden. Ein entsprechendes Genehmigungsverfahren gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Recklinghausen durchgeführt.

Diese Wasserfläche wird in die Bebauungsplanänderung nachrichtlich übernommen.

7.6 Fläche für die Wasserwirtschaft

Der Bereich nördlich der Sachsenstraße (Flurstück 322) ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet und stellt sich heute als Feuchtwiese dar. Um auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine Bebauung zu ermöglichen, bedarf es einer Regulierung des Oberflächenwasserabflusses. Dies soll durch einen an der östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 322 neu anzulegenden Graben gewährleistet werden. Das Oberflächenwasser muss hierzu nördlich der geplanten Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abgefangen und über die neue Grabentrasse in den vorhandenen Straßenseitengraben an der Sachsenstraße geleitet werden. Um den Graben dauerhaft für diese Funktion zu sichern, wird hierzu eine Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Fläche wird mit einer Breite von 10 m ausgewiesen und verläuft parallel zur östlichen Flurstücksgrenze innerhalb des Flurstücks Nr. 322.

7.7 Verkehrsfläche

Die im Bebauungsplan Nr. 134 Teilplan 2 festgesetzte Verkehrsfläche der „Ostumfahrung Suderwich“ und die damit verbundene Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg - sowie einer Wendeanlage in der Sachsenstraße kann auf Grund der Ergebnisse der aktuellen Verkehrsentwicklungsplanung entfallen. Da bisher keine

bauliche Veränderung der Verkehrsführung vorgenommen wurde - der Ausbau der Sachsenstraße besteht noch in den ursprünglichen Grenzen - wird die Sachsenstraße in ihren katastermäßigen Grenzen als Verkehrsfläche festgesetzt. Die zur Zeit bestehenden straßenverkehrsrechtlichen Regelungen wie Einbahnstraße (von der Ehlingstraße bis zur Straße „Am Mühlenteich“) mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km bleiben hiervon unberührt.

7.8 Lärmschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 134 Teilplan 2 – Suderwich / Alter Dorfkern – 5. Änderung - Nordseite Sachsenstraße - wird größtenteils als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Lediglich der an der östliche Plangebietsgrenze befindliche Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Südlich wird das Plangebiet durch die Sachsenstraße begrenzt.

Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 liegen für ein Reines Wohngebiet bei 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, für ein Allgemeines Wohngebiet bei 55 dB(A) tags und 45 dB(a) nachts.

Die Sachsenstraße ist im Abschnitt des Bebauungsplanes für den Durchgangsverkehr gesperrt und als Anliegerstraße ausgeschildert. Der durchgehende Verkehr wird von Süden über die Ehlingstraße und von Norden über die Lulfstraße umgeleitet.

Aus diesem Grund ist in dem maßgebenden Abschnitt der Sachsenstraße nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten und somit keine besonderen Anforderungen an den Lärmschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu stellen. Zum Schutz der Innenräume gegen Lärm reichen Fenster der Schallschutzklasse 2, die gegenwärtig bereits aus Wärmeschutzgründen eingebaut werden, aus.

Wie bereits aus den Stellungnahmen des Staatlichen Umweltamtes Herten sowie des Kreises Recklinghausen - Kreisgesundheitsamt - im Rahmen der Trägerbeteiligung bzw. öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 2.64 - Sachsenstraße - hervorgeht, besteht die Befürchtung, dass durch die Festsetzung von Wohngebieten im Grenzbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Bebauungsplangebietes und in der Nachbarschaft zu einem bestehenden Autohaus mit Kfz-Werkstatt außerhalb des Planbereiches (Sachsenstraße 69) Autohaus mit Kfz-Werkstatt Immissionskonflikte ausgelöst werden könnten.

Zunächst wird mit der Darstellung der Wohngebiete angrenzend an eine Fläche für die Landwirtschaft noch kein Immissionskonflikt ausgelöst. Konkret wird mit der Überplanung der landwirtschaftlichen Fläche im Bebauungsplanbereich lediglich der seit Jahren bestehenden Nutzung Rechnung getragen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist in diesem Bereich seit Jahren aufgegeben, die vorhandenen baulichen Anlagen (Remisen / Scheunen) dienen heute zwar noch zum Teil der Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten, ansonsten der reinen Wohn- und Büronutzung. Die Freiflächen werden heute als Hausgärten bzw. Streuobstwiesen genutzt.

Auf dem nördlich gelegenen Außenbereichsanwesen „Klaas“ wird nach Aktenlage (Landwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen, Landwirtschaftskammer Westfalen Lippe, Juli 2003) keine Landwirtschaft mehr betrieben. Darüber hinaus hat die Landwirtschaftskammer als zuständige Fachbehörde im Rahmen der Trägerbeteiligung bzw. öffentlichen Auslegung der Planunterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich Nr. 2.64 - Sachsenstraße - keine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, die den Schluss zulässt, dass es sich bei dem Anwesen Klaas noch um Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB handelt. Damit wird mit der Festsetzung der Wohngebiete in der Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Flächen noch kein Immissionskonflikt ausgelöst, der abwägend zu beurteilen wäre.

Mit Umsetzung der Planung auf dem Flurstück 2 / Flur 367 durch das Heranrücken von Wohnnutzung an das vorhandene Autohaus können Konflikte zwischen den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse einerseits und den betrieblichen Interessen des auf dem Nachbargrundstück befindlichen Autohauses andererseits nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Um den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen unter Berücksichtigung insbesondere der bestandsgeschützten Betriebsinteressen gerecht zu werden, wird der Bereich des Flurstückes 2 entsprechend der angrenzenden Nutzung südlich der Sachsenstraße (Gaststätte „Alte Wassermühle“) sowie östlich des Autohauses als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf dieser östlichen Seite der Sachsenstraße wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 201 - Ickerottweg - durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksbereiche und der Möglichkeit nach § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen bestandsgeschützter baulicher Anlagen zuzulassen, der Spielraum für eine ergänzende Bebauung relativ eng gefasst. Zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung muss das Autohaus jedoch nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet einhalten. Im Gegenzug muss die angrenzende Wohnbebauung die derzeit bestehenden Geräuschimmissionen hinnehmen und der Eigentümer bei Inanspruchnahme des neu geschaffenen Planungsrechtes im Rahmen der Baugenehmigung einen einzelfallbezogenen Nachweis zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse erbringen.

Beeinträchtigungen der Betriebsinteressen des Autohauses sind somit nicht zu erwarten. Auf dem Flurstück 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 Teilplan 2 – Suderwich / Alter Dorfkern – 5. Änderung - Nordseite Sachsenstraße - sind einschränkende Festsetzungen nicht notwendig, da offensichtlich die gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Insgesamt werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine neuen städtebaulichen Missstände ausgelöst oder bestehende Konflikte verfestigt, sondern lediglich die vorhandene gewachsene Gemengelage planerisch bewältigt.

8. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Wohnbauflächen erfolgt über die vorhandene Sachsenstraße (siehe Pkt. 7.7).

Das Plangebiet ist durch die Haltestellen „Lülfstraße“ und „Ickerottweg“ über die Buslinien 213 und 233 sowie durch die Haltestelle „Am Alten Kirchplatz“ der Buslinie 234 an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Diese Buslinien verkehren im 30-Minuten - Takt.

9. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

9.1 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikationseinrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie ist gewährleistet. Darüber hinaus erforderliche Anlagen zur Sicherung der Versorgung, wie die Errichtung von Ortsnetzstationen, können über privatrechtliche Vereinbarungen bzw. gem. § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise errichtet werden.

9.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann im gesamten Plangebiet durch Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Sachsenstraße abgeleitet, im weiteren Verlauf über den Suderwicher Bach und die Emscher abgeführt und in den Kläranlagen Bottrop und Dinslaken gereinigt werden.

9.3 Niederschlagswasser

Gem. § 51 a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser erstmals versiegelter Flächen vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der hydrogeologischen Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausscheidet, bietet sich der das Plangebiet teilweise querende Suderwicher Bach für eine ortsnahe Einleitung an. Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Neubebauung kann diesem Gewässer zugeführt werden. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Fachbereich Ingenieurwesen, Abteilung Tiefbau der Stadt Recklinghausen abzustimmen und gem. den wasserrechtlichen Bestimmungen auszuführen (siehe auch Pkt. 7.5 und 7.6). Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gräben nördlich der Sachsenstraße nicht ausreichen, um die Regenwasserableitung insgesamt sicher zu stellen. Die vorhandene Vorflutstrecke über die Straßenseitengräben der Sachsenstraße und den Durchlass unter der Ehlingstraße ist hydraulisch überlastet. Daher ist als o.g. entsprechende Maßnahme eine zweite Ableitungsmöglichkeit für das Niederschlagswasser zu schaffen. Hierfür muss ein Teil der Straßenseitengräben reaktiviert, ein neuer Durchlass unter der Sachsenstraße sowie ein Anschluss an das vorhandene Gewässer südlich der Ehlingstraße gebaut werden.

Die Straßenseitengräben an der Sachsenstraße sind ein prägendes Element des dörflichen Charakters von Suderwich. Sie sind in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Funktion grundsätzlich zu erhalten. Die Durchgängigkeit muss auf Dauer sichergestellt sein. Für neue Zufahrten müssen entsprechende Grabenverrohrungen durchgeführt werden. Auch auf diese Aspekte wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

10. Eingriffsregelung

Durch die beabsichtigte Bebauung und Erschließung sind gem. §§ 18 – 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Als Eingriffsbereich wird die private Fläche (Flur 358 Flurstück 320) sowie das Grundstück (Flur 358 Flurstück 322) betrachtet. Der überplante Bestand ist nicht eingriffsrelevant. Ebenso wie die geplante Bebauung auf dem Flurstück 2, Flur 367. Da es sich hier um einen bereits versiegelten Bereich (Hofffläche) handelt, wird kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst.

Es ist demnach für die o. a. Eingriffsbereiche zu ermitteln und zu entscheiden, ob und in welchem Umfang Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, zu vermeiden oder zu minimieren sind und neue unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Die sach- und fachgerechte Aufbereitung der Umweltbelange erfolgte im Rahmen eines Stadtökologischen Fachbeitrages (STÖB) mit folgendem Inhalt:

- Bestandsaufnahme und -bewertung
- Eingriffsermittlung und -bewertung
- Ermittlung des notwendigen Kompensationsumfanges
- Bestimmung der Kompensationsmaßnahmen
- Eingriff - Ausgleich – Bilanz

Nach den Ergebnissen des Stadtökologischen Fachbeitrages (STÖB) ist folgendes festzustellen:

Der rund 2.930 m² große Eingriffsbereich des rund 15.100 m² großen Bebauungsplangebietes soll als Reines Wohngebiet (GRZ 0,2 / GFZ 0,4) überplant werden. Die angrenzende Bebauung wird in ihrem Bestand gesichert.

Der Bebauungsplanbereich wird derzeit durch eine Einzelhausbebauung mit umgebenden alten, daher strukturierten und eingewachsenen Obst- und Ziergärten sowie eingestreuten Fettweiden geprägt. Die Grundstücke sind z.T. mit Weiden, Eichen oder Hainbuchen- sowie Weißdornhecken umgeben. Nach Norden schließt sich die offene Landschaft an. Von der Sachsenstrasse sind die Grundstücke z.T. durch Hecken und alte Baumbestände grünordnerisch abgegrenzt.

Insgesamt zeichnet sich der Änderungsbereich des Bebauungsplangebietes durch eine mittlere (bis tendenziell höhere) Schutzwürdigkeit aus, so dass von einer erheblichen Veränderungsintensität durch die zu erwartenden Beeinträchtigungen gesprochen werden kann. Infolge dessen kommt es zu einer mittleren bis hohen Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter. Hervorzuheben ist die Veränderungsintensität des Schutzgutes Oberflächengewässer und Grundwasser, das z.T. als mittel bis hoch schutzwürdig einzustufen ist. Damit verbunden ist die hohe Schutzwürdigkeit der spezifischen Klimafunktion „Tallage“ im Bereich des westlichen Baufensters.

Auch das ortstypische Landschafts- und Ortsbild mit seinem dörflichen Charakter einhergehend mit dem Typus der „Münsterländer Parklandschaft“ ist als hoch schutzwürdig einzustufen.

Die Kompensationsbedarfsermittlung erfolgte nach der Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Grundlage der Berechnung ist eine Biotopwertliste, die den Biotop- und Nutzungstypen entsprechende Wertfaktoren (je m²) zuordnet. Die Wertskala reicht von -2 bis 10, wobei 10 den höchsten ökologischen Wert darstellt. Ausprägung, Alter, Lage etc. lassen innerhalb der Biotoptypengruppen Ergänzungen und Differenzierungen zu. Hierzu wird auf die Arbeitshilfe des Kreises Recklinghausen verwiesen.

Bei der Kompensationsbedarfsermittlung wurden folgende Voraussetzungen berücksichtigt:

- Der Biotopwertermittlung liegen die Biotopwertfaktoren der Biotopwertliste zugrunde.
- Der Wertfaktor für das Reine Wohnen wird mit -0,5 festgelegt. Die Wertermittlung erfolgt anhand der Festsetzung WR Ilo mit der GRZ 0,2 auf der Grundlage der dargestellten Baugrenzen (dwg 21.05.2004).
- Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden. Der Wertfaktor für Nebenanlagen wird mit 0 festgelegt.

Der Vorher-Nachher-Vergleich ergibt für den Eingriffsbereich ein Defizit von insgesamt **4.441,10 Biotopwertpunkten**. Die Verteilung der Eingriffsdefizite auf die einzelnen Eingriffsverursacher lässt sich folgendermaßen nachvollziehen:

Tab. 1: Eingriffsdefizit je Eingriffsgrundstück

Eingriffsverursacher	Eingriffsdefizit - Wertpunkte
Flur 358/Flurstück 320	1.629,50
Flur 358/Flurstück 322 - I	1.405,80
Flur 358/Flurstück 322 - II	1.405,80
Summe	4.441,10

Flurstück 320

Für den Eingriff im vorderen Teilbereich des Flurstückes 320 steht mit dem außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Teils des o.g. Flurstücks ausreichend ökologisches

Aufwertpotential zur Verfügung, welches der Eingriffsverursacher durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich seines Eingriffs nutzen kann. Der Bauherr stellt ca. 1086 m² des Flurstückes als Ausgleichsfläche her.

Zur Gewährleistung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen wird mit dem Eingriffsverursacher ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen. Dieser regelt u.a. die Eintragung einer Baulast als öffentlich-rechtliche Sicherung der zukünftigen Ausgleichsfläche sowie die Hinterlegung einer Bankbürgschaft durch den Eingriffsverursacher. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Zuordnungsfestsetzung zwischen Eingriff und Ausgleich erfolgt gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB als Einzelzuordnung (siehe textlicher Teil des Bebauungsplanes).

Für die Umsetzung der notwendigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen hat der Eingriffsverursacher durch einen Fachgutachter in Abstimmung mit dem Fachbereich 61/5 ein Gestaltungskonzept erstellen zu lassen.

Flurstück 322

Dem Eingriff auf dem vorderen Bereich des Flurstückes 322 wird gem. §§ 1a Abs. 3 Satz 2 und 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsfläche der nördlich angrenzende, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Teil des Flurstücks 322 zugeordnet (Einzelzuordnung).

Für die Gewährleistung des ökologischen Ausgleichs sind entsprechende Regelungen in den Grundstückskaufverträgen notwendig. Dazu gehört auch hier die Hinterlegung einer Bankbürgschaft sowie das Eintragen einer Baulast zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Ausgleichsflächen. Ein entsprechender Hinweis wurde auch hierzu in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Das Flurstück wird gemäß der Anzahl der Eingriffsverursacher in Teileigentumsflächen parzelliert. Mittels eines möglichst gemeinsamen Ausgleichskonzeptes, welches die Bauherren durch einen Fachgutachter in Abstimmung mit FB 61/5 erarbeiten lassen müssen, wird die zugeordnete Ausgleichsfläche durch die Bauherren hergestellt, gepflegt und langfristig erhalten.

Angaben zu den möglichen Kosten für die planexternen Ausgleichsmaßnahmen können zum jetzigen Zeitpunkt nur annähernd gemacht werden, da noch kein Herstellungskonzept vorliegt.

Tab.: 2 Mögliche Schätzkosten für die Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Streuobstwiese)

Grundstück	potenzielle Ausgleichsfläche m ²	Herstellungskosten €/m ²	Fertigungskosten €/m ² *5a	optionaler Grunderwerb in €/m ²	Kosten €
1	2	3	4	5	6
Flur 358/320	1.086,00	1,90	5,60	4,50	13.032,00
Flur 358/322 I	937,00	1,90	5,60	4,50	11.244,00
Flur 358/322 II	937,00	1,90	5,60	4,50	11.244,00

Spalte 3: Kosten für die erste Herstellung der Ausgleichsfläche

Spalte 4: Kosten für die Fertigstellung in den ersten 5 Jahren nach der Herstellung der Ausgleichsfläche

Spalte 6: Das Produkt ist der voraussichtliche Ausgleichsbetrag bei Herstellung einer Ausgleichsfläche. Preisdifferenzen zu den Tabellen der Bilanz ergeben sich aufgrund von Auf- oder Abrundungen der Flächenangaben.

Für den Bebauungsplan Nr. 134 Teilplan 2 – Suderwich Alter Dorfkern – 5. Änderung - Nordseite Sachsenstraße – ergeben sich folgende Zuordnungsfestsetzungen (Einzelzuordnung zwischen Eingriff und Ausgleichsfläche):

Zuordnung von Ausgleichsflächen

Gem. §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass dem als WR Ilo-Gebiet ausgewiesenen Grundstück Flur 358 / Flurstück 320, auf welchem Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, mindestens 1086 qm des außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegenden Teils desselben Flurstückes als Ausgleichsfläche zugeordnet werden.

Gem. §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass dem als WR Ilo-Gebiet ausgewiesenen Grundstück Flur 358 / Flurstück 322, auf welchem Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, mindestens 937 qm des außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegenden Teils desselben Flurstückes als Ausgleichsfläche zugeordnet werden.

Da der im Planbereich vorhandene Baum- und Strauchbestand entlang der Sachsenstraße ein erhaltens- und entwicklungswertes Gestaltungs- und Gliederungselement der dörflichen Struktur des Ortsteils Suderwich darstellt, werden folgende Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen:

Pflanz- und Erhaltungsgebote

- **Einfriedungen**

Die der Sachsenstraße zugewandten Gartenbereiche der Grundstücke sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ausschließlich mit Hecken aus heimischen Gehölzen einzufrieden.

- **Vorhandene Hecken und Gehölzstreifen entlang der Sachsenstraße**

Auf den Grundstücken sind die Hecken und Gehölzstreifen, welche die Grundstücke gegen die Sachsenstraße abgrenzen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Ist ein Erhalt nicht zu gewährleisten, sind die Strukturen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Für notwendige Zufahrten bzw. Zugänge wird gem. § 31 Abs.1 BauGB eine Ausnahme von dem Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt.

Weitere Pflanz- und Erhaltungsgebote werden für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht getroffen, da entsprechende Festsetzungen zu restriktiv in das private Grundeigentum eingreifen und ein Planerfordernis hierfür nicht besteht. Darüber hinaus ist ein verhältnismäßiger und notwendiger Schutz vorhandener Bäume durch die Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen vom 28. März 2001 gegeben. Der im Bebauungsplanbereich befindliche Baumbestand ist durch diese erfasst.

Hinweise und Gutachten:

1. Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen vom 28. März 2001
2. Städtökologischer Fachbeitrag, Fachbereich Planen, Umweltschutz und Bauen, FB 61/5, Mai 2004

11. Bodenordnende Maßnahmen

Die Bebauungsplanänderung löst keine bodenordnenden Maßnahmen aus.

12. Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen.

13. Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. 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 und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

14. Kampfmittel

Die vorhandenen Luftbilder lassen unterschiedliche Kampfmittelbeeinflussung erkennen, konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind ihnen nicht zu entnehmen.

Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, Bauvorhaben, bei denen auf bislang nicht bebauten Grundflächen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, rechtzeitig im Planungsstadium zur individuellen Sicherheitsüberprüfung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg bzw. beim zuständigen Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr der Stadt Recklinghausen anzuzeigen.

15. Kosten

Aus der Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Recklinghausen keine Kosten. Die im Rahmen der Bebauung anfallenden Aufwendungen für die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft sowie für die erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Niederschlagswasser in den Suderwicher Bach gehen gemäß dem Verursacherprinzip zu Lasten der (zukünftigen) Grundstückseigentümer.

16. Flächenbilanz

1. Fläche des Änderungsbereiches	Gesamt:	15 145 m²
2. WR – Gebiet (Reines Wohngebiet)		8 792 m ²
3. Fläche für die Wasserwirtschaft		398 m ²
4. Wasserfläche (nachrichtliche Übernahme)		1 072 m ²
5. Grünfläche – privat – Streuobstwiese / Feuchtwiese		2 570 m ²
6. Verkehrsfläche		2 314 m ²

17. Textlicher Teil

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

1.1 Zulässige Gebäudehöhen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der WR-Gebiete auf maximal 12 m über dem Straßenniveau der Sachsenstraße festgesetzt. Das vorhandene Straßenniveau wird durch die Höhe des mit KD "A" (Kanaldeckel) gekennzeichneten Bezugspunktes definiert.

1.2 Zuordnung von Ausgleichsflächen gem. §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a BauGB

1.2.1 Gem. §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass dem als WR II - o Gebiet ausgewiesenen Grundstück Flur 358 / Flurstück 320, auf welchem Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, mindestens 1086 qm des außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegenden Teils desselben Flurstückes als Ausgleichsfläche zugeordnet werden.

1.2.2 Gem. §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass dem als WR II - o Gebiet ausgewiesenen Grundstück Flur 358 / Flurstück 322, auf welchem Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, mindestens 937 qm des außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegenden Teils desselben Flurstückes als Ausgleichsfläche zugeordnet werden.

1.3 Pflanz- und Erhaltungsgebote

1.3.1 Einfriedungen

Die der Sachsenstraße zugewandten Gartenbereiche der Grundstücke sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ausschließlich mit Hecken aus heimischen Gehölzen einzufrieden.

1.3.2 Vorhandene Hecken und Gehölzstreifen entlang der Sachsenstraße

Auf den Grundstücken sind die Hecken und Gehölzstreifen, welche die Grundstücke gegen die Sachsenstraße abgrenzen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Ist ein Erhalt nicht zu gewährleisten, sind die Strukturen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Für notwendige Zufahrten bzw. Zugänge wird gem. § 31 Abs.1 BauGB eine Ausnahme von dem Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt.

2. Hinweise

2.1 Bergbau

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen.

2.1 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. 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 und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen.

2.2 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen unterschiedliche Kampfmittelbeeinflussung erkennen, konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind Ihnen nicht zu entnehmen.

Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, Bauvorhaben, bei denen auf bislang nicht bebauten Grundflächen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, rechtzeitig im Planungsstadium zur individuellen Sicherheitsüberprüfung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Bezirksregierung Arnsberg bzw. beim zuständigen Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr der Stadt Recklinghausen anzuzeigen.

2.3 Niederschlagswasser

Gem. § 51 a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Neubebauung dem Suderwicher Bach zuzuführen. Die hierfür notwendigen Maßnahmen sind gemäß dem Verursacherprinzip von den (zukünftigen) Grundstückseigentümern durchzuführen und zu tragen. Sie sind im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Fachbereich Ingenieurwesen, Abteilung Tiefbau der Stadt Recklinghausen abzustimmen und gem. den wasserrechtlichen Bestimmungen auszuführen.

Die Straßenseitengräben an der Sachsenstraße sind in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Funktion grundsätzlich zu erhalten. Die Durchgängigkeit muss auf Dauer sichergestellt sein. Für neue Zufahrten müssen entsprechende Grabenverrohrungen durchgeführt werden.

2.4 Sicherung des ökologischen Ausgleichs

2.4.1 Zur Sicherung des ökologischen Ausgleichs für den Eingriff auf den mit WR Ilo festgesetzten Teil des Grundstückes Flur 358 / Flurstück 320 ist, bevor der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

In dem Vertrag ist festzulegen, dass für die Umsetzung der 1086 qm großen Ausgleichsfläche der Eingriffsverursacher ein von einem Fachgutachter ausgearbeitetes Ausgleichskonzept dem Fachbereich 61/5 – Umweltschutz - vorzulegen und die Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Anpflanzen von gewässerbegleitenden Gehölzen auf den Uferstreifen) mit diesem abzustimmen hat.

2.4.2 Zur Sicherung des ökologischen Ausgleichs für den Eingriff auf den mit WR II o festgesetzten Teil des Grundstückes Flur 358 / Flurstück 322 sind entsprechende Regelungen in die Grundstückskaufverträge aufzunehmen.

Für die Umsetzung der 937 qm großen Ausgleichsfläche hat der Eingriffsverursacher ein von einem Fachgutachter ausgearbeitetes Ausgleichskonzept dem Fachbereich 61/5 – Umweltschutz - vorzulegen und die Ausgleichsmaßnahmen

(z. B. Anlage eines feuchtverträglichen Biotops oder Feuchtgrünland) mit diesem abzustimmen.

2.5 Auszug aus der Gestaltungssatzung vom 26.02.1991 über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Vorgärten und der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

2.5.1 Dachgestaltung

Die Gebäude im gesamten Planbereich sind mit geeigneten Dächern zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Garagen. In den überwiegend bebauten Bereichen sind die Dachformen und Dachneigungen der umgebenden Nachbarbebauung anzupassen.

2.5.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 3/5 der Traufenlänge zulässig.

2.6 Gutachten und Fachbeiträge

Folgender Fachbeitrag ist für den Bebauungsplan erarbeitet worden und kann beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienststunden eingesehen werden:

2.6.1 Stadökologischer Fachbeitrag, Fachbereich Planen, Umweltschutz und Bauen, FB 61/5, Mai 2004

Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen
Recklinghausen, den 29.10.2004

Rapien
Städt. Baudirektor