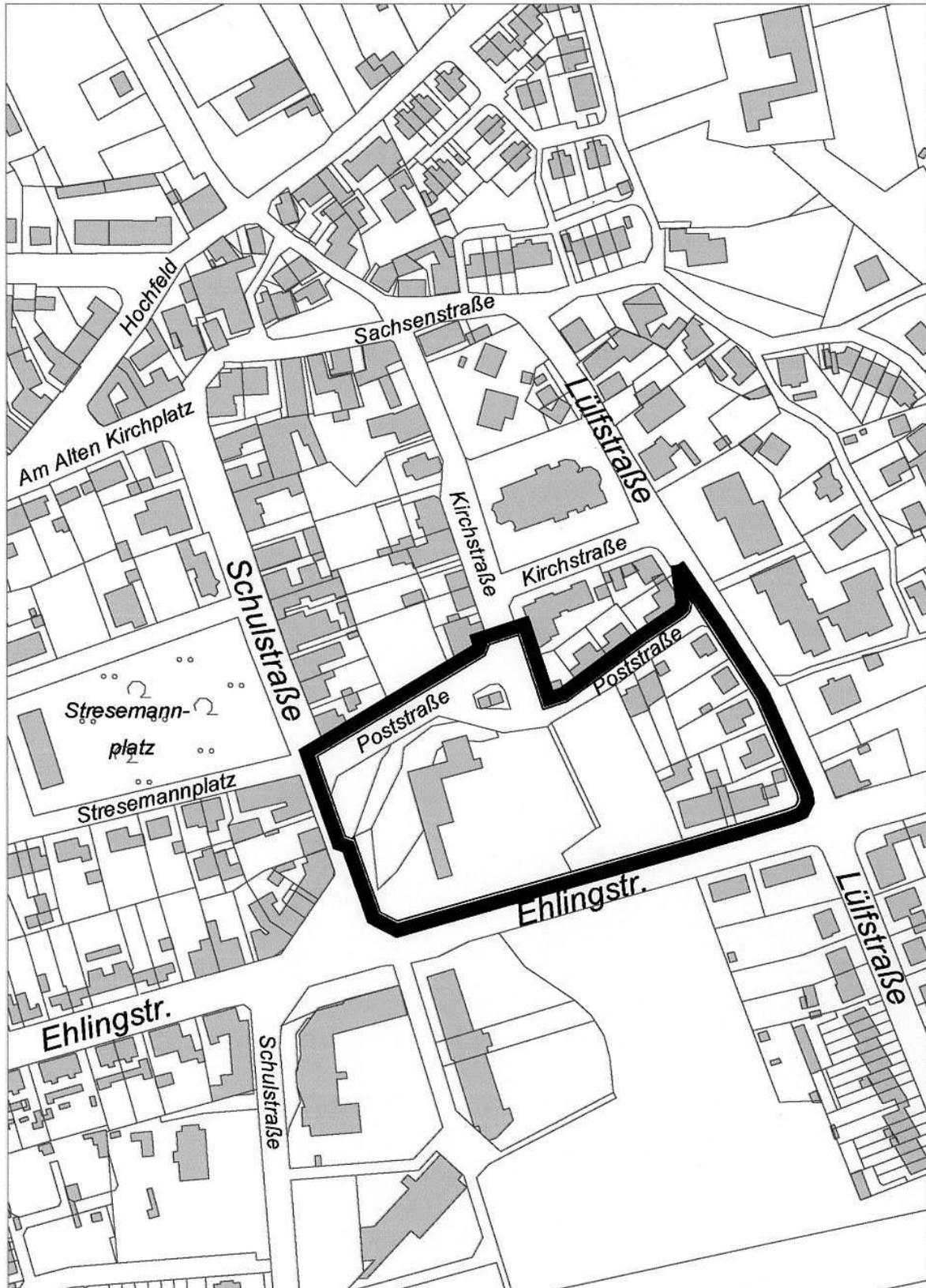


# Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)  
zum  
Bebauungsplan Nr. 134 / Teilplan 2 – Suderwich – Alter Dorfkern –  
7. Änderung – Gräftenhof –  
beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Inhaltsverzeichnis

1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets	S. 3
2.	Flächennutzungsplan und andere Planungen	S. 3
3.	Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	S. 3
4.	Planverfahren	S. 4
5.	Planinhalt und Festsetzungen	S. 5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	S. 5
5.2	Erschließung	S. 6
5.2.1	Verkehrliche Erschließung	S. 6
5.2.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	S. 7
6.	Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB	S. 8
7.	Umweltbelange	S. 9
8.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	S. 10
8.1	Denkmalschutz	S. 10
8.2	Gewässer	S. 11
8.3	Kampfmittelbeseitigung	S. 11
8.4	Satzungen	S. 12
9.	Textlicher Teil	S. 12
10.	Entschädigung	S. 12
11.	Kosten	S. 13

Anlage: Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 134 / Teilplan 2 –Suderwich – Alter Dorfkern  
– 7. Änderung – Gräftenhof –

## **1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 134 – Teilplan 2 – Suderwich / Alter Dorfkern – 7. Änderung – Gräftenhof – liegt im südwestlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 134 – Teilplan 2 – Suderwich / Alter Dorfkern - und wird begrenzt durch die Schulstraße im Westen, die Poststraße im Norden, die Lulfstraße im Osten und die Ehlingstraße im Süden.

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung – beschleunigtes Verfahren – Gräftenhof – ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung gekennzeichnet.

Der westliche Teil des Änderungsbereiches wird geprägt durch die Gräftenhofanlage „Ehlinghof“, der östliche Teil durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit verhältnismäßig großzügigen Gartenbereichen.

## **2. Flächennutzungsplan und andere Planungen**

Der Flächennutzungsplan (Stand Mai 2006) stellt den Planänderungsbereich als Grünfläche – Parkanlage – sowie als Wohnbaufläche dar.

Das betreffende Grundstück mit der Hofanlage und Gräfte (Teich) ist im seit dem 06.03.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 134 - Teilplan 2 - als private Grünfläche - Parkanlage - bzw. Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Der östliche Teil des Änderungsbereiches ist als reines Wohngebiet (WR) in zweigeschossiger offener Bauweise (II o) festgesetzt. Zu dem ist in dem Bebauungsplan eine bisher noch nicht realisierte Fußwegeverbindung zwischen der Ehling- und der Poststraße festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht nicht der Grünflächendarstellung - Parkanlage - im Flächennutzungsplan (FNP). Durch die beabsichtigte Neufestsetzung der betreffenden Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nicht mehr Rechnung getragen.

Da jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die beabsichtigten Festsetzungen des im beschleunigten Verfahren aufzustellenden Änderungsbebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung durch die Darstellung als Wohnbaufläche anzupassen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird im Auftrag des Rates der Stadt als redaktioneller Vorgang im Anschluss an den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 134 – Teilplan 2 – Suderwich / Alter Dorfkern – 7. Änderung – Gräftenhof – durch die Verwaltung vorgenommen.

## **3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 134 – Teilplan 2 – Suderwich / Alter Dorfkern sind u.a. die Flächen des Gräftenhofs „Ehlinghof“. Das Grundstück mit der Hofanlage und Gräfte (Teich) ist, wie bereits erwähnt, als private Grünfläche - Parkanlage - bzw. als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen.

Die vorhandenen Hofgebäude sind dadurch, dass keine überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt wurden, lediglich in ihrem Bestand gesichert. Gleichwohl ist der „Ehlinghof“ im Verzeichnis der Denkmäler der Stadt Recklinghausen unter der laufenden Nr. 109 und der Adresse Poststraße 7 als eingetragenes Denkmal registriert.

Der Bereich östlich der Grünfläche ist als reines Wohngebiet (WR) mit zweigeschossiger offener Bauweise sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 ausgewiesen.

In einem Schreiben vom 04.12.2007 an die Stadt Recklinghausen wird seitens eines durch die Eigentümerin der Hofanlage beauftragten Architekten darauf hingewiesen, dass der Gräftenhof nebst Stallungen in eine gemeinnützige Stiftung überführt und in eine Seniorenbegegnungsstätte mit Altenwohnungen und Dienstleistungszentrum umgewandelt werden soll.

Im Zuge dieser Maßnahme ist die denkmalgerechte Sanierung des Gräftenhofes und die Wiederherstellung und Vervollständigung des Hofensembles durch die Neuerrichtung eines Servicezentrums mit Altenwohnungen südöstlich des Hofgebäudes, entsprechend eines dort vormals vorhandenen historischen Wirtschaftsgebäudes, vorgesehen. Östlich dieses Servicezentrums sollen - ebenfalls als Hofanlage konzipiert - Wohngebäude mit Altenwohnungen bzw. für Altenwohngruppen errichtet werden.

Da es derzeit an den planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben (Seniorenbegegnungsstätte) fehlt, ist die Änderung des Bebauungsplanes und eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen in dem betreffenden Teilbereich erforderlich. Konkret ist hiermit die Neuweisung eines Teils der privaten Grünfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer der Baumaßnahme entsprechenden überbaubaren Grundstücksfläche verbunden.

Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen den in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Anforderungen an die Bauleitplanung und begründet somit das Planungserfordernis für die Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens. Mit Blick auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung handelt es sich bei der angestrebten Nutzung - angesichts der bestehenden Unterversorgung mit derartigen Einrichtungen im Ortsteil Suderwich - um eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Darüber hinaus wird - einerseits unter denkmalrechtlichen Gesichtspunkten, andererseits aufgrund der nachhaltigen Prägung des Ortsbildes im alten Dorfkern Suderwich - der Erhalt des im 13. Jahrhundert erstmals erwähnten Gräftenhofs sichergestellt.

Mit der Maßnahme geht auch eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse einher. Dies wiederum hat Auswirkungen auf die vorhandene unmittelbar angrenzende Verkehrsfläche Poststraße und das östlich gelegene reine Wohngebiet (WR II o).

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung - Gräftenhof - des Bebauungsplanes Nr. 134 - Teilplan 2 - Suderwich / Alter Dorfkern - wird daher - wie unter Pkt. 1 beschrieben - begrenzt.

#### **4. Planverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 – Teilplan 2 – Suderwich / Alter Dorfkern – 7. Änderung – Gräftenhof – wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) ist am 01.01.2007 in Kraft getreten. Gegenstand dieses Gesetzes ist u.a. die Einführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Für die Anwendung dieses Verfahrens auf die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 - Teilplan 2 - spricht, dass es sich - unter Beachtung der Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens - bei der beabsichtigten Änderung i. S. einer „Maßnahme der Innenentwicklung“ um

- eine „Nachverdichtung“ in einem bestehenden besiedelten Gebiet gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt,
- die zu ändernde Grundfläche des Änderungs-Bebauungsplanes unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm liegt (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG) bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Da es sich bei der neuen Seniorenbegegnungsstätte mit Altenwohnungen und Dienstleistungszentrum um eine Investition zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben handelt, wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB diesem Belang in der Abwägung mit anderen Belangen in angemessener Weise Rechnung getragen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Hiernach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Von dieser Kann-Vorschrift wurde in dem vorliegenden Fall Gebrauch gemacht und entsprechend § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB vom 07.04.2008 im Amtsblatt Nr. 8 vom 15.04.2008 ebenfalls bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Der Aushang des Bebauungsplanentwurfes (einschließlich der Entwurfsplanung Seniorenbegegnungsstätte) fand in der Zeit vom 21.04.2008 bis 02.05.2008 im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen statt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wurde auch darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Nach den zuvor beschriebenen Verfahrensschritten wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB die Auslegung des Änderungsbebauungsplan-Entwurfes sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 für die Stadt Recklinghausen vom 27.06.2008 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen nebst Begründung in der Zeit vom 07.07.2008 bis 07.08.2008 einschließlich im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen statt.

## **5. Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 16 BauNVO)**

Die Seniorenbegegnungsstätte mit den dazugehörigen Einrichtungen ist als Anlage, die sowohl dem Wohnen als auch sozialen und gesundheitlichen Zwecken dient, gemäß § 4 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet regelzulässig.

Da ein wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung der Erhalt und die behutsame bauliche Ergänzung bzw. Wiedernutzbarmachung des Ortsbildprägenden Ensembles (Gräftenhof) ist, werden in dem betreffenden WA-Gebiet die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die Gartenbaubetriebe und die Tankstellen grundsätzlich gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO durch folgende textliche Festsetzung (s. auch Anlage zur Begründung) ausgeschlossen:

*„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Nordseite der Ehlingstraße die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.“*

Die betreffenden Nutzungen stehen insbesondere mit Blick auf das in der Regel hiermit verbundene hohe Verkehrsaufkommen (Tankstellen bzw. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und der Flächenintensität (Gartenbaubetriebe) dem planerischen Lösungsansatz hinsichtlich der nachhaltigen räumlich-städtebaulichen Einbindung des Gräftenhofes in den alten Dorfkern Suderwich entgegen.

Hingegen ist die allgemeine Zulässigkeit der übrigen in § 4 Abs. 2 BauNVO und die ausnahmsweise Zulässigkeit der in § 4 Abs. 3 Nr.1 und 3 BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen) als mögliche Ergänzung der Einrichtung – Seniorenbegegnungsstätte – durchaus städtebaulich sinnvoll und wünschenswert.

Mit Blick auf den Wohngebäudebestand und den überbauten Grundstücksflächen in der näheren Umgebung wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO für das WA-Gebiet eine zweigeschossige offene Be-

bauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0.8 festgesetzt.

In Verbindung mit den ausgewiesenen Baugrenzen, die im Falle des denkmalgeschützten Objektes sich am Bestand orientieren bzw. im Falle der geplanten Wohngebäude das hofartige Bebauungskonzept widerspiegeln, ermöglichen die festgesetzten Nutzungsziffern eine großzügige gärtnerische Gestaltung der verbleibenden Freiflächen. Im städtebaulichen Erscheinungsbild entspricht dies der historischen Anlage - Gräftenhof -.

Die Festsetzung der offenen Bauweise in dem WR-Gebiet entspricht der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 134 - Teilplan 2 - sowie der tatsächlichen Nutzung. Für das WA-Gebiet wurde die offene Bauweise insbesondere aus Gründen des Erhalts der großzügigen Freiflächen gewählt.

Auch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in dem WA-Gebiet spiegelt die vorhandene prägende Baustruktur wider bzw. ermöglicht die Rekonstruktion der hufeisenförmig angelegten Gräftenhofanlage.

In diesem Kontext trägt die offene Bauweise dazu bei, dass die Durchgrünung und Durchlüftung der Wohngebiete dauerhaft gewährleistet werden kann.

Für den Bereich westlich des denkmalgeschützten Hofes bleibt es - unter Einbeziehung des nachrichtlich in den Plan übernommenen Teiches (Gräfte) - bei der Ausweisung als private Grünfläche - Parkanlage -. Mit dieser Festsetzung wird die sowohl für das Ortsbild als auch für die Hofanlage bedeutsame Grünstruktur mit ihrem wertvollen Baumbestand gesichert.

Mit der Maßnahme (Umbau und Umnutzung des Gräftenhofes) geht auch eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse einher, die wiederum Auswirkungen auf das östlich gelegene reine Wohngebiet (WR II o) hat. Dabei handelt es sich konkret um das Flurstück 234 (Flur 358), das im gültigen Bebauungsplan als WR II o-Gebiet festgesetzt ist. Das betreffende Grundstück gehört eigentumsrechtlich zur Gräftenhofanlage und ist bisher unbebaut. Die Neuplanung sieht hier - unter Einbeziehung des Grundstückes in das Gesamtkonzept ‚Altenhilfezentrum Gräftenhof‘ - die Festsetzung von zweigeschossig überbaubaren Grundstücksflächen für die Errichtung von Wohngebäuden mit Altenwohnungen vor. Die Größe der einzelnen Baufenster entspricht der Grundfläche der geplanten Wohngebäude. Gegenüber der bisher im Bebauungsplan Nr. 134 - Teilplan 2 - Suderwich/ Alter Dorfkern - festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht die Neuplanung nur noch eine deutlich reduzierte und damit dem Wohngebäudebestand in der Umgebung angepasste Bebauung.

Die in dem WR II o-Gebiet zwischen Poststraße und Ehlingstraße bisher gültigen Festsetzungen werden im Wesentlichen übernommen. Lediglich hinsichtlich der Baugrenzen erfolgt mit Blick auf mögliche bauliche Erweiterungen an den Wohngebäuden an der Post-, Lulf- und Ehlingstraße eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen von bisher 14.0 m auf 18.0 m Bautiefe.

## **5.2 Erschließung**

### **5.2.1 Verkehrserschließung**

Die südlich des Plangebietes verlaufende städtische Hauptverkehrsstraße Ehlingstraße ist Teil der Verbindungsstraße zwischen Recklinghausen und Castrop-Rauxel und gewährleistet darüber hinaus die optimale Anbindung der Wohngebiete an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt - abgesehen von der Ehlingstraße - über die Schulstraße, die Poststraße sowie die Lulfstraße.

Da unter verkehrlichen Gesichtspunkten die bebauten bzw. zu bebauenden Grundstücke im Änderungsbereich als ausreichend erschlossen gelten, wird die Poststraße zwischen dem Haus Nr. 10 und der an der Poststraße befindlichen Umspannstation für den Fahrzeugverkehr abgegrenzt und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - festgesetzt. Dieser Fußgängerbereich ist mit Blick auf den Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung des historischen Ortsbildes als Dorfplatz zu gestalten. Die vorhandenen Bäume sollen weitestgehend erhalten bleiben und werden in die Platzgestaltung einbezogen. In der Verbindung zwischen der Gräftenhofanlage und dem alten Dorfkern Suderwich kann

dieser Platz bei einer entsprechenden Ausgestaltung somit eine hohe Aufenthaltsqualität bekommen.

Das östlich gelegene Teilstück der Poststraße mit der Einmündung in die Lulfstraße wird unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsberuhigung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - ausgebaut und mit einer dem Verkehrsaufkommen (reiner Anliegerverkehr) angemessenen Wendeanlage versehen.

Die verkehrliche Erschließung (mit Fahrzeugen) des Gräftenhofes / Seniorenbegegnungsstätte ist somit sowohl von der Poststraße als auch von der Ehlingstraße aus (über die hierfür vorgesehenen Anschlussmöglichkeiten (s. Festsetzung <Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt>) gesichert.

Das westliche Teilstück der Poststraße dient als Verbindung zwischen Kirchstraße, Schulstraße und Ehlingstraße der reibungslosen Abwicklung des ortsteilbezogenen Fahrzeugverkehrs.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 134 - Teilplan 2 - östlich der privaten Grünfläche vorgesehene, bisher jedoch nicht realisierte Fußwegeverbindung wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes nach Osten verlegt. Diese öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg - wird in erster Linie der verkürzten fußläufigen Anbindung des alten Dorfkerns Suderwich an den Geschäftsbereich ‚Neue Mitte Suderwich‘ sowie an das Naherholungsgebiet südlich der Ehlingstraße bzw. an den Sport- und Freizeitbereich südlich der ehemaligen Grubenanschlussbahn dienen.

Der verkehrsberuhigte Ausbau des östlichen Teilstücks in Verbindung mit der Platzgestaltung des mittleren Teils der Poststraße sowie dem geplanten Rad- und Fußweg zwischen Poststraße und Ehlingstraße geben diesem Bereich eine neue Aufenthaltsqualität und verbessern nachhaltig den städtebaulichen Charakter, was den jetzigen und den zukünftigen Bewohnern eindeutig zugute kommt.

Das Plangebiet ist über die Buslinien 213, 233 und 234, die auf der Ehlingstraße verkehren, mit dem Hauptbahnhof und zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) Recklinghausen verbunden.

### **5.2.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, elektrischer Energie sowie Einrichtungen der Telekommunikation kann durch die zuständigen Versorgungsträger grundsätzlich sichergestellt werden.

Die vorhandene Umspannstation vor dem Haus (Gräftenhof) Poststraße 7 wurde analog zur Ausweisung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 134 - Teilplan 2 - auch im Änderungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen - Umformerstation - festgesetzt. Mit der vorgesehenen Neugestaltung des Umfeldes im Bereich der Umformerstation unter Einbeziehung eines Teilstückes der Poststraße zu einem Platz wurde seitens des Versorgungsträgers (RWE) auch der Rückbau des derzeit überdimensionierten Gebäudes zu einer Kompaktstation (Außenmaße ca. 4.0 m x 4.0 m x 2.0 m) angeboten.

Da es sich bei der Planänderung lediglich um die Umwidmung einer privaten Grünfläche mit Bebauung in ein allgemeines Wohngebiet handelt, sind Auswirkungen auf den Verlauf der Versorgungsleitungen nicht zu erwarten. Diese Leitungen verlaufen ausschließlich innerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen und sind insofern über Gestattungsverträge mit dem Straßenbaulastträger gesichert. Weitergehende diesbezügliche Festsetzungen (bspw. Leitungsrechte) sind daher nicht erforderlich. Darüber hinaus gilt, dass nach § 14 Abs. 2 BauNVO Nebenanlagen, die der Versorgung eines Baugebietes dienen, als Ausnahme innerhalb des Baugebietes (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) zugelassen werden können.

### **Entwässerung**

Während die Entwässerung der vorhandenen Bebauung im Mischsystem bestehen bleibt, ist die Entwässerung der geplanten Bebauung im Trennsystem vorzusehen.

Durch die unmittelbare Nähe zu der vorhandenen Gräfte in Verbindung zu den südlich der Ehlingstraße gelegenen Gewässertrassen des Suderwicher Baches sind die Voraussetzungen der Ableitung des Regenwassers im Trennsystem gegeben. In Abstimmung mit der Un-

teren Wasserbehörde muss jedoch die Regenwassermenge auf ein für das Gewässer verträgliches Maß reduziert werden, um einen gleichmäßigen Abfluss in das Gewässer zu gewährleisten.

Seitens der kommunalen Fachverwaltung wurden zwei Varianten zur Regenwasserableitung geprüft. In einer ersten Variante wurden nur die Dachflächen der neuen Gebäude betrachtet. Bei einer vorgegebenen Drosselwassermenge von 10 l/s ergibt sich ein Retentionsvolumen von ca. 23 m<sup>3</sup>. Dieses Volumen könnte ggf. in einer Teichanlage im Rahmen der Gartengestaltung für die Altenwohnanlage realisiert werden oder in einem geschlossenen Kanalstauraum, welcher unterirdisch verlegt würde.

Inwiefern die Gräfte selbst als Retentionsraum zur Verfügung steht, müsste genauer analysiert werden. Es müsste sichergestellt werden, dass ein erhöhter Wasserstand in der Gräfte bei Starkregenereignissen nicht zu Überschwemmungen führt. Ein oberflächennaher Zufluss aus dem Neubaugebiet zur Gräfte würde so geregelt, dass keine Rückstapprobleme auftreten.

Der vorhandene Abfluss müsste so umgebaut werden, dass die Drosselwassermenge zusätzlich der heutigen Ablaufwassermenge konstant abgeleitet werden könnte.

In einer zweiten Variante wurden zusätzlich zu den geplanten Dachflächen 40 Stellplätze und entsprechende Zufahrten berücksichtigt. Grundsätzlich wäre die Anbindung des Regenwassers des hier niedrig frequentierten Parkplatzes an ein offenes Becken / Teichanlage möglich. Durch konstruktive Maßnahmen in dem offenen Rückhalteraum z.B. Einlauf-/ Auslaufkolk, Tauchwand o. ä. könnte man einen Schwebstoffeintrag in das Gewässer reduzieren.

Hier ergibt sich ein Volumen von ca. 60m<sup>3</sup> (Dachflächen, Parkplatzflächen und Zufahrten insgesamt). Das große Volumen resultiert aus der ca. doppelt so großen versiegelten Fläche, bei einer gleichbleibend definierten Drosselwassermenge von 10 l/s.

Alternativ wäre es entweder möglich, die Parkplätze mit Rasengittersteinen zu gestalten, oder die Zuleitung zur Gräfte bzw. einer Teichanlage als Graben anzulegen, um das notwendige Retentionsvolumen zu reduzieren.

Der Nachweis hierüber ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Ein entsprechender Hinweis erfolgt unter der Nr. 2.3 <Grundstücksentwässerung> im textlichen Teil des Bebauungsplanes.

## **6. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB**

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird mit Verweis auf § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in diesem Verfahren - neben der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 - auch von dem Umweltbericht nach § 2a, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Unter Beachtung der städtebaulichen Einfügekriterien ist die bauliche Ergänzung des Gräftenhofes durch Gebäude, die der Nutzung als ‚Altenhilfezentrum‘ dienen, im Kontext zu der bereits vorhandenen Bebauung (Gräftenhof sowie einzelne Wohngebäude und bauliche Nebenanlagen im Bereich zwischen der Poststraße und der Ehlingstraße) zu sehen. Insofern handelt es sich hier eindeutig um die bauliche Ergänzung eines bereits bebauten Blockinnenbereiches. Dementsprechend ist auf den vorliegenden Fall gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Regelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB („Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“) anzuwenden.

„In der Sache handelt es sich um eine Interpretationsregelung zum geltenden Recht (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Es bedarf keiner Ermittlung, ob und ggf. in welchem Umfang sich bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes die in seinem Geltungsbereich ohnehin bereits erfolgten oder zulässigen Eingriffe noch intensivieren“ (zit. n. Ziff. 2.1.3.4 im < Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte >).

## 7. Umweltbelange

Für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 - Teilplan 2 - wurde mit Datum vom 31.07.2008 durch die zuständige kommunale Fachverwaltung eine Berechnung der Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm durchgeführt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 134 - Teilplan 2 - sah bisher keine baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: schallschützende Maßnahmen an Gebäuden) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vor.

Die Berechnung der Emissionspegel als Ausgangsgröße für die Berechnung der Schallimmissionen aus Straßenverkehr erfolgte entsprechend der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90).

Für die Verkehrsbelastung durch Kraftfahrzeuge auf den Straßen des Planbereiches wurden einerseits die Verkehrsdaten des Verkehrsnetzmodells der Stadt Recklinghausen (Analyse 2006) und andererseits Werte für Gemeindestraßen mit Sammelfunktion bzw. Anliegerstraßen zugrunde gelegt.

Die DTV-Werte, Klassifizierungen und Emissionsdaten der maßgebenden Straßen im Planbereich sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

<b>Straßenname</b>	<b>Klassifizierung</b>	<b>DTV-Wert</b>	<b>LKW-Anteil tags n. RLS 90 (%)</b>	<b>LKW-Anteil nachts n. RLS 90 (%)</b>	<b>Emissionspegel tags (dB A)</b>	<b>Emissionspegel nachts (dB A)</b>
Ehlingstraße	Gemeindeverbindungsstraße	5.500	20	10	63,2	52,2
Schulstraße	Gemeindestraße	3.000	10	3	58,3	48,1
Lülfstraße	Gemeindestraße	3.000	10	3	55,7	45,7
Kirchstraße	Anliegerstraße	1000	10	3	51,0	40,9
Poststraße	Anliegerstraße	1000	10	3	51,0	40,9

Tabelle 1: Emissionspegel der relevanten Straßen

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 dienenden 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 im Süden des Plangebietes gelegenen Gebäude sind die Verkehrslärmimmissionen, verursacht durch die Verkehrsgeräusche der angrenzenden „Ehlingstraße“ maßgebend, für die im östlichen Teil die Einflüsse durch Verkehrsgeräusche der „Lülfstraße“.

Sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet von 50 dB (A) für den Tageszeitraum und 40 dB (A) für den Nachtzeitraum als auch für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) für den Tageszeitraum und 45 dB (A) für den Nachtzeitraum werden nur in den inneren Bereichen des Plangebietes eingehalten bzw. geringfügig überschritten. Insbesondere im südlichen Bereich des Plangebietes zur „Ehlingstraße“ hin werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch Straßenverkehrslärm als verursachende Schallquelle sowohl am Tag als auch in der Nacht z.T. deutlich überschritten.

Die lärmtechnische Untersuchung kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass es sich bei den mit Wohngebäuden bebauten bzw. noch zu bebauenden Teilen des Plangebietes der 7. Änderung um vorbelastete Bereiche, in denen sich die Werte der DIN 18005 in der Regel nicht einhalten lassen, handelt. Hier muss die Planung zumindest sicherstellen, dass

keine städtebaulichen Missstände auftreten. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 heißt es: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. (...) Überschreitungen der Orientierungswerte (...) und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes (...) sollen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan oder in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.“

Die im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 134 - Teilplan 2 - 7. Änderung festgesetzten Wohngebiete (WR- und WA-Gebiet) unterliegen im wesentlichen den Verkehrslärmimmissionen der Ehlingstraße bzw. teilweise auch der Lulfstraße. Im größten Teil des Plangebietes liegen die Verhältnisse der Lärmpegelbereiche II und III nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau; Tabelle 8) vor. Zur Ehlingstraße hin steigt die Verlärmung jedoch an, sodass hier die Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV einzuhalten sind. Die Lärmpegelbereiche II und III erfordern in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Bauausführung, da bereits die Vorschriften zur Energieeinsparung zu auch akustisch besseren Fassadenbauteilen führen. Die Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV stellen jedoch höhere Anforderungen an die bauakustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile, insbesondere der Fenster. Dem entsprechend wurde - abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel - das Schalldämm-Maß der Außenbauteile bzw. die Schallschutzklasse der Fenster ermittelt.

Für die geplanten Gebäude sowie im Falle des Um- oder Neubaus eines vorhandenen Gebäudes im südlichen Teil des Plangebietes müssen an den Südfassaden der Häuser die Fenster von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

Schallschutzfenster von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt nachts dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), sollen zusätzlich auch schalldämmte Zusatzbelüftungen erhalten.

Für die West- und Ostfassaden dieser Gebäude reichen Fenster der Schallschutzklasse 2 aus.

Für alle übrigen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Entsprechend dem Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung wird der textliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 134 - Teilplan 2 - Suderwich/ Alter Dorfkern - 7. Änderung - Gräftenhof - durch folgende Festsetzung (s. auch Anlage zur Begründung) ergänzt:

*„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die mit ▼ ▼ ▼ umgrenzten Flächen nördlich der Ehlingstraße festgesetzt, dass - bei Neu- oder Umbauten - an den Südfassaden der Gebäude die Fenster von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, mindestens der Schallschutzklasse (SSK) 3 entsprechen müssen.*

*Zusätzlich hierzu sind bei Neu- oder Umbauten die Schallschutzfenster von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt nachts dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), mit integrierten schalldämmten Lüftungen zu versehen.“*

## **8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **8.1 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 - Teilplan 2 - Suderwich / Alter Dorfkern - 7. Änderung - Gräftenhof - befindet sich die ortsbildprägende Gräftenhofanlage „Ehlinghof“. Das betreffende Grundstück mit der Hofanlage und Gräfte (Teich) umfasst flächenmäßig etwa die Hälfte des Plangebietes.

Der „Ehlinghof“ ist im Verzeichnis der Denkmäler der Stadt Recklinghausen unter der laufenden Nr. 109 und der Adresse Poststraße 7 als eingetragenes Denkmal registriert. Die Anlage

ist deshalb vollständig als Baudenkmal gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und im Änderungsplan kartiert.

Die geplanten baulichen Erweiterungen bzw. Umbauten im Bereich der Gräftenhofanlage „Ehlinghof“ wurden mit dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe / Amt für Denkmalpflege sowie mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Recklinghausen abgestimmt. Gleichwohl bedarf es einer denkmalrechtlichen Erlaubnis und im Rahmen dieses Verfahrens der Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Recklinghausen und dem Amt für Denkmalpflege.

## **8.2 Gewässer**

Die Gräfte (Teich) unterliegt als oberirdisches Gewässer den wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Gleichzeitig handelt es sich um den Quellbereich des Suderwicher Baches (Gewässerkennzeichnung Nr. 9.8), der als Gewässer II. Ordnung gem. WHG einzustufen ist.

Damit sind die Voraussetzungen dafür erfüllt, dass die Gräfte gem. § 9 Abs. 6 BauGB in die 7. Änderung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen und im Änderungsplan als Bestandteil der privaten Grünfläche - Parkanlage - als Wasserfläche kartiert wird.

Die nachrichtliche Übernahme hat keinen rechtsverbindlichen Charakter, sondern ist nur als ‚Hinweis‘ zu verstehen. Sie gibt faktisch vorhandene Sachverhalte und Gegebenheiten wieder.

## **8.3 Kampfmittelbeseitigung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 - Teilplan 2 - Suderwich / Alter Dorfkern - 7. Änderung - Gräftenhof - kann eine Belastung durch Kampfmittel nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Laut Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen/ Lippe - vom 08.10.2007 wurde auf der Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen (bedingte Luftbildauswertung) festgestellt, dass sich im Bereich des Gräftenhofes eine Geschützstellung befand und es sowohl zu einzelnen Bombardierungen als auch Artilleriebeschuss gekommen ist. Es muss mit Kleinmunition im Bereich des Artilleriebeschusses gerechnet werden.

Als Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung wird deshalb empfohlen:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der bedingten Luftbildauswertung (Gemarkung Recklinghausen, Flur 358, Flurstücke 229, 230, 231, 232, 233, 234, 246 und 247),
- systematische Oberflächendetektion im gesamten Bereich und
- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW)-Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr. Die TVV KpfMiBesNRW befindet sich im Internet unter <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>.

Wenn in den Stellungsbereichen bereits umfangreiche Bodenbewegungen stattgefunden haben, kann auf die systematische Oberflächendetektion der Stellungsbereiche verzichtet werden.

Die Luftbildauswertung konnte nur bedingt ausgeführt werden, da teilweise Schatten keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulässt.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Bodenaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch den Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr (Tel. 50-1674) oder durch die Polizei zu verständigen.

Aufgrund des in der Stellungnahme der BR Arnsberg formulierten Anfangsverdachts auf eine mögliche Gefährdung der Sicherheit und Gesundheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ist es Amtspflicht des Plangebers (Stadt Recklinghausen), bei Aufstellung des Bauleitplanes auf die erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (Kampfmittelbeseitigung) hinzuweisen.

Ein entsprechender Hinweis (s. auch Anlage zur Begründung) ist Gegenstand des textlichen Teils des Bebauungsplanes Nr. 134 - Teilplan 2 - Suderwich / Alter Dorfkern - 7. Änderung - Gräftenhof -.

#### **8.4 Satzungen**

Satzungen i. S. von § 7 Gemeindeordnung (GO), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten. Soweit nicht ausdrücklich auf einzelne Satzungen hingewiesen wird, gilt der entsprechende Verweis auf das Ortsrecht unter Rechtsgrundlagen.

### **9. Textlicher Teil**

Der textliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 134 - Teilplan 2 - Suderwich / Alter Dorfkern - 7. Änderung - Gräftenhof - wird nach einer redaktionellen Anpassung durch folgenden Hinweis aus dem textlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 134 - Teilplan 2 - Suderwich / Alter Dorfkern - einschließlich der 1. und 6. vereinfachten Änderung ergänzt:

#### **Bodendenkmalschutz**

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen.

Dem LWL – Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - ist spätestens vier 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 gem. § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

Im übrigen gelten im Planbereich der 7. Änderung - Gräftenhof - die in der Anlage zur Begründung aufgeführten Festsetzungen und Hinweise.

### **10. Entschädigung**

Die Betonung des Schutzes der Eigentumssubstanz in der verfassungsgerichtlichen Rechtsprechung verdeutlicht, dass bei der Planung primär das Eigentum in seiner – auch durch die bestehenden Nutzungsrechte geprägten – Substanz zu erhalten ist. Die Einschränkung der bestehenden Eigentumspositionen oder gar deren Entzug ist ggf. monetär nach Maßgabe der §§ 39 bis 44 BauGB zu entschädigen.

Die Neuausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg - (Verbindung zwischen Poststraße und Ehlingstraße) löst, da sich diese Fläche noch nicht im Eigentum der Stadt Recklinghausen befinden, Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche des Grundstückseigentümers nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 BauGB bzw. § 40 Abs. 2 BauGB aus.

Um die üblicherweise bei der Überplanung bereits bebauter Bereiche auftretenden Probleme der Bestandsicherung auszuschließen, wurden im Änderungsbebauungsplan die Baugrenzen mit Rücksicht auf mögliche Erweiterungsabsichten entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt.

### **11. Kosten**

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 134 – Teilplan 2 – Suderwich / Alter Dorfkern – 7. Änderung – Gräftenhof – ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Gräftenhofes mit entsprechenden baulichen Erweiterungsmöglichkeiten zu einem ‚Altenhilfezentrum‘ zu schaffen.

Im Zusammenhang mit der Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Ausbau eines öffentlichen Fuß- und Radweges zwischen der Poststraße und der Ehlingstraße sowie der Ausbau eines Teils der Poststraße zu einem Fußgängerbereich bzw. zu einem verkehrsberuhigten Bereich geplant. Kosten für die Stadt sind bei den entsprechenden Grundstücksübernahmen und beim Straßen- bzw. Wegeausbau zu erwarten.

Im einzelnen handelt es sich dabei um folgende überschlägig ermittelte Kosten:

Erwerb Verkehrsfläche Rad- und Fußweg (Richtwert 185,- €/ qm)	ca. 42.000,- €
Ausbau Verkehrsfläche Rad- und Fußweg (incl. Beleuchtung)	ca. 20.000,- €
Ausbau Fußgängerbereich Poststraße (Platzgestaltung)	ca. 175.000,- €
Ausbau Poststraße incl. Wendeanlage (Teilstück Richtung Lülffstr.)	<u>ca. 102.000,- €</u>
Gesamtkosten:	ca. 339.000,- €
	=====

Die erforderlichen Haushaltsmittel müssen in der mittelfristigen Finanzplanung der zuständigen Fachbereiche berücksichtigt werden.

Einnahmen sind aus der Abrechnung von Erschließungsbeiträgen zu erwarten.

Recklinghausen, den 06.10.2008  
i. A.

Schneider  
Städt. Baudirektor

## **Anlage**

### **Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 134 / Teilplan 2 –Suderwich – Alter Dorfkern – 7. Änderung – Gräftenhof – beschleunigtes Verfahren**

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

##### **1.1 Unzulässigkeit von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Nordseite der Ehlingstraße die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

##### **1.2 Lärmschutzmaßnahmen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die mit ▼ ▼ ▼ umgrenzten Flächen nördlich der Ehlingstraße festgesetzt, dass - bei Neu- oder Umbauten - an den Südfassaden der Gebäude die Fenster von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, mindestens der Schallschutzklasse (SSK) 3 entsprechen müssen.

Zusätzlich hierzu sind bei Neu- oder Umbauten die Schallschutzfenster von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt nachts dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), mit integrierten schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

#### **2. Hinweise**

##### **2.1 Bodendenkmalschutz**

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen.

Dem LWL – Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - ist spätestens vier 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 gem. § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

##### **2.2 Kampfmittelbeseitigung**

Eine bedingte Auswertung der zur Zeit vorhandenen Luftbilder lässt Kampfmittleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist daher erforderlich. Aus diesem Grunde ist schon vor Beginn einzelner Baumaßnahmen, insbesondere bei notwendigen Ramm- und Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung bzw. zur Gründung, rechtzeitig - noch im Planungsstadium - mit der Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bzw. der zuständigen Dienststelle der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr Verbindung aufzunehmen.

##### **2.3 Grundstücksentwässerung**

Die Entwässerung der geplanten Bebauung auf den Grundstücken Gemarkung Recklinghausen, Flur 358, Flurstücke 232, 233 und 234 ist im Trennsystem in die in unmittelbarer Nähe gelegene Gräfte vorzusehen.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde muss die Regenwassermenge auf ein Maß von 10 l/s reduziert werden, um einen gleichmäßigen Abfluss in das Gewässer zu gewährleisten.

Der Nachweis hierüber ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich Ingenieurwesen – Entwässerungsplanung und Entwässerungsunterhaltung – sowie mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Recklinghausen.