

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 163 - Ziegelgrund

1. Anlaß zur Aufstellung

In der Sitzung des Rates der Stadt Recklinghausen, am 27.09.1982 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 - Ziegelgrund für einen Ergänzungsbereich der "Lohwegsiedlung" beschlossen.

Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 ist, entsprechend der Darstellung von neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Bereiches zwischen Dortmunder Straße und Heinrich-Imbusch-Straße und damit die bauliche Abrundung der "Lohwegsiedlung".

Hier können Grundstücke für den Bau von Mietwohnungen und Eigenheimen bereitgestellt werden.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Wohnbaugrundstücke zu den im Bereich der Haardt abgeteufelten Schachtanlagen bietet sich u. a. auch die Errichtung von Mietwohnungen und/oder Mietkauf-Häusern im Rahmen des Bergarbeiterwohnbaus an.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 - Ziegelgrund - wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Dortmunder Straße

Im Osten

durch die östliche Grenze des Flurstücks 142 (Flur 342) - landwirtschaftlicher Weg- und die westliche Grenze des Flurstücks 146 (Flur 342) sowie eine Verbindungslinie zwischen diesen beiden Grenzen.

Im Süden

durch die südliche Straßenbegrenzungslinie des Haunersfeldweges und der Heinrich-Imbusch-Straße

Im Westen

durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Fritz-Husemann-Straße.

3. Bisherige Verfahrensschritte

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte durch einen Aufstellungsbeschuß des Rates vom 27.09.1982.

Der Planungsausschuß der Stadt Recklinghausen beschloß in seiner Sitzung am 24.02.1983 die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 2a Abs. 2 BBauG in Form einer Bürgerversammlung sowie einer Auslegung der Planunterlagen im Planungsamt jeweils 14 Tage vor und nach dieser Bürgerversammlung.

Die entsprechende öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Planungsamt erfolgte in der Zeit vom 14.03.1983 bis 11.04.1983 einschließlich. Die Bürgerversammlung, an der ca. 30 Personen teilnahmen, fand am 28.03.1983 in der Aula der Städtischen Kollegschule Kuniberg statt.

Von der Möglichkeit, sich schriftlich zu den vorgetragenen Planungszielen zu äußern, wurde in einem Fall Gebrauch gemacht.

Das Protokoll der Bürgerversammlung und die schriftliche Äußerung der Bürger wurden in die Planüberlegungen zum Bebauungsplan-Entwurf eingeschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG wurde in der Zeit vom 22.12.1983 bis zum 10.02.1984 einschließlich durchgeführt. Die von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Bedenken und Anregungen konnten weitgehend in die 1. Offenlegungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 163 - Ziegelgrund - bzw. in die Begründung eingearbeitet werden. In seiner Sitzung am 11.03.1985 beschloß der Rat der Stadt Recklinghausen die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes.

Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte am 19.03.1985.

In der Zeit vom 29.03.1985 bis 29.04.1985 einschließlich wurden die Planunterlagen des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 163 - Ziegelgrund - zum ersten Mal gem. § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

In drei Fällen gingen zu diesem Bebauungsplan-Entwurf schriftliche Äußerungen ein. Die teilweise Berücksichtigung dieser Bedenken und Anregungen machte eine 2. Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes erforderlich.

In seiner Sitzung vom 14.10.1985 beschloß der Rat der Stadt Recklinghausen die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes.

Die öffentliche Bekanntmachung der 2. Offenlegung erfolgte am 05.11.1985.

Die 2. Offenlegung der Planunterlagen fand in der Zeit vom 18.11.1985 bis zum 18.12.1985 einschließlich statt.

Auch hier gingen wieder Bedenken und Anregungen ein, die in Verbindung mit der zwischenzeitlich erstellten ökologischen und Städtebaulichen Rahmenplanung Ziegelgrund (s. Pkt. 7.2 dieser Begründung) eine 3. Offenlegung erforderliche machen.

Am 25.05.1987 wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Recklinghausen die 3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 163 - Ziegelgrund - beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte am 09.06.1987.

In der Zeit vom 19.06.1987 bis 20.07.1987 einschließlich wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt.

Hinweise, Bedenken und Anregungen wurden in fünf Fällen vorgebracht.

4, Ziele der Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Die geplante Erschließung neuer Flächen zu Wohnzwecken sowie die planungsrechtliche Sicherung der bereits bebauten Straßenzüge entsprechen den Zielsetzungen des § 24 Abs. 1 i. V. mit § 6 des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm LEPro) vom 19.03.1974, wonach die Entwicklung der Siedlungsstruktur auf die Siedlungsschwerpunkte auszurichten ist.

Der Planbereich gehört zum Siedlungsschwerpunkt Recklinghausen - Altstadt, der zusätzlich regionale und überregionale Funktionen wahrzunehmen hat.

4.2 Landesentwicklungsplan (LEP)

Im Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung vom 01.05.1979 wird die Stadt Recklinghausen als Mittelzentrum mit 100.000 bis 150.000 Einwohnern im Mittelbereich dargestellt und gem. § 19 LEPro dem Ballungskern zugeordnet. Recklinghausen liegt am Kreuzungspunkt zweier Entwicklungsachsen erster Ordnung. Mittelzentren dieser Größenordnung weisen in der Regel eine überdurchschnittliche mittelzentrale Infrastrukturausstattung und/oder eine herausragende Stellung im regionalen Arbeitsmarkt auf.

Damit gehört Recklinghausen zu den Entwicklungsschwerpunkten im Sinne des § 21 LEPro.

4.3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP 66)

Im Gebietsentwicklungsplan 1966 ist der Planbereich als Freizone, land- und forstwirtschaftliche Bereiche dargestellt.

Die von den Darstellungen des GEP abweichende Festsetzung von Wohngebieten entspricht allerdings den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der gemäß § 18 Landesplanungsgesetz i.d.F. vom 03.06.1975 mit den Zielen der Landesplanung abgestimmt ist (siehe hierzu Ziff. 4.3.2 und 4.4).

4.3.2 Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet - Entwurf

Der Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes - Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet - stellt den gesamten Planbereich als Wohnsiedlungsbereich - Bereich mit mittlerer Siedlungsdichte (zwischen 40 und 110 Einwohner pro Hektar) dar.

4.4 Ziele der Landesplanung für Recklinghausen gem. § 18 Landesplanungsgesetz NW (LPIaG)

Hinsichtlich der dargestellten Bauflächen und der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte ist der Flächennutzungsplan mit den Zielen der Landesplanung abgestimmt.

Da die Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprechen auch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 163 den Zielen der Landesplanung.

5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 06.12.1976 den Entwurf zum Stadtentwicklungsprogramm als fortschreibbaren Handlungsrahmen für die Bauleitplanung beschlossen.

Als eine notwendige Maßnahme wird in diesem Programm neben der Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen auch die Schaffung von Wohnraum empfohlen, um einer verstärkten Abwanderung der Bevölkerung in die Randgemeinden entgegenzuwirken.

Mit der Darstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Bereich - Ziegelgrund - im Flächennutzungsplan wird den o. a. Zielsetzungen Rechnung getragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 163 berücksichtigen dies vollinhaltlich.

6. Bestehende Bauleitplanung und andere Vergaben

6.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 163 - Ziegelgrund - wurde gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der seit dem 29.09.1980 wirksam ist.

Der Flächennutzungsplan stellt für den betreffenden Bereich Wohnbaufläche dar. Lediglich am Ostrand des Bebauungsplanbereichs (Breite der Wegeparzelle) ist landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Von der Wohnbaufläche eingeschlossen ist die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz. Für den vorhandenen Bolzplatz an der Straße Ziegelgrund soll östlich der Plangebiete eine Zusatzfläche zur Verfügung gestellt werden.

6.2 Satzungen

6.2.1 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 03.06.1986 ist zu beachten.

Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Vorgärten und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Gestaltungssatzung) gem. § 8 Abs. 1 BauONW 1984.

6.2.2 Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Vorgärten und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Gestaltungssatzung) gem. § 81 Abs. 1 BauONW 1984

Zur Berücksichtigung des durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen Ortsbildes sowie zur Ergänzung ökologischer Maßnahmen ist parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 163 - Ziegelgrund - eine gesonderte Gestaltungssatzung gem. § 81 BauO NW 1984 vorgesehen.

6.3 Denkmalschutz

Im Planbereich ist nicht vorgesehen, Gebäude gem. § 3 DSchG NW i.d.F. vom 11.03.1980 in die Denkmalliste einzutragen. Ebenfalls ist nicht vorgesehen, im Planbereich Denkmalbereiche gem. § 6 Abs. 4 DSchGNW festzusetzen.

6.4 Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können archäologische Bodenfunde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. 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 Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege gem. § 15 DSchG mitzuteilen.

6.5 Bergbau

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

7. Ziele der Stadtplanung

7.1 Allgemeiner Planinhalt

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 163 - Ziegelgrund - ist eine Regelung der städtebaulichen Gesamtsituation in diesem Bereich in Verbindung mit einer baulichen Abrundung der "Lohwegsiedlung".

Hierbei soll die Schaffung eines vielfältigen Angebots an Eigenheimen (insgesamt ca. 160 WE) in überschaubaren Wohnbereichen Vorrang erhalten.

Bei der Bebauung sind sowohl Reihenhäuser als auch Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen vorgesehen, die aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung nicht höher als zweigeschossig sein sollen.

Durch diese Art der Bebauung in Verbindung mit relativ kleinen Grundstücken soll das Bauen für die zukünftigen Interessenten erschwinglich werden, und es soll somit möglichst vielen Bürgern ein eigenes Heim ermöglicht werden.

Angesichts der Forderung nach kosten- und flächensparendem Bauen sollen im gesamten Bebauungsplanbereich die Höchstwerte der Nutzungsziffern gem. § 17 Abs.1 BauNVO festgesetzt werden. Um eine von den Bürgern nicht gewünschte übermäßige Verdichtung des Gebietes zu vermeiden, wird jedoch in den Bebauungsplan eine Beschränkung gem. § 3 Abs. 4 BauNVO aufgenommen, die besagt, daß in allen WR II - Gebieten pro Gebäude max. nur zwei Wohneinheiten möglich sind.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen entlang der Dortmunder Straße und am Lohweg rechtfertigen im Planbereich eine fast ausschließliche Ausweisung von reinen Wohngebieten (WR). Lediglich im Randbereich der Straße Ziegelgrund sollen in begrenztem Umfang laut § 3 Abs. 3 BauNVO Läden zugelassen werden können, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen.

Die an der Südseite der Dortmunder Straße und an der Ostseite der Fritz-Husemann-Straße ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete (WA) sollen evtl. Folgeeinrichtungen ermöglichen, die den dort schon vorhandenen Dienstleistungs- und nicht störenden Gewerbebetrieben entsprechen.

Sonst ebenfalls ausnahmsweise zulässige Tankstellen sollen allerdings ausgeschlossen werden. Sie sind bereits an der Dortmunder Straße schnell erreichbar.

Angesichts der großen überbaubaren Grundstücksflächen werden neben den bereits im Plan festgesetzten Verkehrsflächen je nach Anordnung der Bebauung noch weitere innere Erschließungsanlagen notwendig. Wenn diese privatrechtlichen Wege später in die Erschließungsbeitragsrechnung mit einfließen und öffentlich werden sollen, ist eine entsprechende vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes erforderlich (s.. Hinweis im textlichen Teil des Bebauungsplanes).

Die Auflagen bezüglich des Ausbaus der verkehrsberuhigten Bereiche gelten auch für diese privatrechtlichen Erschließungen (s. Punkt 7.2 dieser Begründung - Verkehrserschließung -).

Abgesehen von Besucherstellplätzen innerhalb der Verkehrsflächen soll auf eine verbindliche Festschreibung größerer privater Gemeinschaftsstellplatzanlagen verzichtet werden, ohne diese grundsätzlich auszuschließen. Ausgenommen hiervon ist das vorhandene Scheunengebäude.

Allerdings in einem Abstand von mind. 6 m von der hinteren Grenze der bebauten Grundstücke Heinrich-Imbusch-Straße 3 bis 57 einschließlich, werden Stellplätze und Garagen grundsätzlich ausgeschlossen.

Möglicher Belästigung der Eigentümer und Nutzer dieser Grundstücke durch konzentrierten Fahrzeugverkehr soll somit vorgebeugt werden.

Eine unzumutbare Nutzungseinschränkung der nördlich angrenzenden neu zu bebauenden Grundstücke ergibt sich durch diese zusätzliche Festsetzung nicht. Aufgrund der Lage der Baugrenzen und der möglichen Ausrichtung der Grundstücke nach Süden bzw. Westen würde sich in diesen freizuhaltenden Bereich ohnehin nur eine gärtnerische Nutzung anbieten. ~~bebauung anbieten.~~

Die westlich der Straße Ziegelgrund liegenden Häuser Dortmunder Straße 278 und 284 (mit Nebengebäude) sollen erhalten bleiben und damit aufgrund ihrer äußeren Gestaltung (Fachwerk) und ihrer in Bepflanzungen eingebetteten reizvollen Lage zu einer Qualitätsverbesserung des zukünftigen Wohngebietes beitragen.

Das zum Haus Dortmunder Straße 278 gehörende zurückliegende Nebengebäude (ehem. Scheune) eignet sich, von seiner Größe und Lage her, zur Unterbringung notwendiger Stellplätze für die gegenüberliegende Bebauung. ~~eine Bebauung.~~

Durch die Entmischung der Nutzungen in der Stadtplanung sind zwar viele Konflikte gelöst worden, jedoch fehlen bei Neuanlage von Wohnsiedlungen oft Nebengebäude um interessante städtebauliche Lösungen zu konzipieren.

In dem vorliegenden Fall steht außer Zweifel, daß die äußere Gestalt dieses Gebäudes, unter heutigen Bedingungen, einen sehr positiven Beitrag darstellt.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen in Bezug auf den Verlauf der Verkehrsflächen sowie der Baugrenzen Rücksicht auf die genannten Zielvorstellungen.

Die im östlichen Planbereich liegende Fläche für die Landwirtschaft wird z. Z. von einem Landschaftsgärtner genutzt. Dieser Betrieb soll in seinem Bestand gesichert werden und darüber hinaus die Möglichkeit erhalten, innerhalb der dort ausgewiesenen Baugrenzen ein eingeschossiges Wohngebäude für den Betriebsinhaber zu errichten. Das Wohngebäude soll, um eine getrennte Veräußerung zu verhindern, öffentlich-rechtlich mit der Grundstücksnutzung verbunden werden.

Auf dem übrigen Grundstück können untergeordnete bauliche Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die der Aufrechterhaltung des im Sinne des § 146 BBauG privilegierten Betriebes dienen, zugelassen werden.

Die innerhalb diese Fläche ausgewiesenen Nutzungsziffern (0,1/0,2) entsprechen der durchschnittlichen Größe eines Einfamilienhauses.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die städtebaulichen Zielsetzungen werden durch externe Gestaltungsfestsetzungen in einer Satzung gem. § 81 Abs. 1 BauONW unterstützt, um ein weitgehend geschlossenes Gestaltungsbild der neuen Wohnbebauung zu erzielen.

Die Gestaltungssatzung ist jedoch so gefaßt, daß ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten verbleibt.

Um z. B. bei der Planung von Hausgruppen interessante architektonische Lösungen zu ermöglichen, wird eine starre Festsetzung der Dachneigung nicht angestrebt (10° bis 30° bzw. 30° bis 38°). Dachneigung und Dachform sollten im baulichen Zusammenhang jedoch einheitlich sein. Durch die Einschränkung von Dachaufbauten und Dach-einschnitten auf insgesamt $1/3$ der Traufenlänge soll verhindert werden, daß der Charakter eines ein- oder zweigeschossigen Hauses durch überdimensionale Dachaufbauten optisch um ein Geschoß höher erscheint.

7.2

Ökologischer und städtebaulicher Rahmenplanung 'Ziegelgrund'

Über den unter Pkt. 7.1 erläuterten allgemeinen Planinhalt hinaus, ist mit dem Bebauungsplan Nr. 163 - Ziegelgrund - eine weitmögliche Integration von ökologischen Erkenntnissen in die Bauleitplanung vorgesehen.

Die bislang offengelegten Entwurfswurden zwar dieser Zielsetzung bereits in einigen Punkten gerecht, jedoch sind gerade in den letzten 3 Jahren auf dem Gebiet Ökologie und Bauen viele neue Lösungsvorschläge und Möglichkeiten erarbeitet worden, die in den ersten Entwürfen noch nicht berücksichtigt waren.

Aus diesem Grund wurde ein Planerbüro mit der Anfertigung eines ökologischen und städtebaulichen Rahmenplans für den Bebauungsbereich "Ziegelgrund" beauftragt.

Ziel dieser Studie war es, die ökologische Basis für die weiteren Planungen breiter anzulegen und konkreter faßbar zu machen.

Die dafür aufzuzeigenden Maßnahmen können jedoch lediglich richtungsweisenden Charakter für weiteres Handeln auf diesem Gebiet haben.

Es soll nicht der Illusion Vorschub geleistet werden, durch eine exklusive Anwendung von Festsetzungsmöglichkeiten eine umfassende ökologische Gestaltung von Wohnstandorten realisieren zu können. Ein umfassendes ökologisches Siedlungskonzept bedarf der Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Bauträger oder Bauherrn und einer aktiven Mitgestaltung durch die Bewohner.

Im folgenden sollen zunächst die ökologischen Planungsziele nach Themenschwerpunkten aufgelistet werden:

- Städtebau

- a) Weitestgehende Erhaltung der vorhandenen Vegetation
- b) Weitestgehende Erhaltung der vorhandenen nutzbaren Bausubstanz
- c) Erhaltung der natürlichen Topographie
- d) Minimierung der Erschließungsflächen
- e) Erhaltung der Durchlässigkeit des Bebauungsgebietes für Kaltluftströme Richtung Innenstadt
- f) Kompakte und dadurch heizenergieschonende Bauweise
- g) Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Dortmunder Straße
- h) Möglichkeiten der passiven Sonnenenergienutzung für jedes Haus, d. h. besonnte Südfassade im Winter für jedes Haus
- i) Ausreichende Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück
- k) Soziale Abstufungsmöglichkeiten von öffentlichen über halböffentliche zu privaten Freibereichen

- Verkehrserschließung

- a) Möglichst geringer Erschließungsaufwand für den Fahrverkehr
- b) Schmale Straßenquerschnitte und die Ausweisung aller Fahrbahnen als Mischnutzflächen als Mittel der Verkehrsberuhigung
- c) Möglichst kurze Anbindung der notwendigen Pkw-Stellplätze und Garagen an die Fahrbahnen um den nutzbaren Grünflächenanteil zu erhöhen
- d) Ermöglichung der Mehrfachnutzung der notwendigen Stellplätze als Hof- oder Spielflächen
- e) Durchlässigkeit des Planungsgebietes in Ost-West-Richtung für Fußgänger mit Anschluß an vorhandene Wege in den Außenbereich
- f) Prüfung der ausreichenden Anbindung des Planungsgebietes durch öffentliche Verkehrsmittel

- Landschaftsplanung

- a) Erhaltung der vorhandenen Bäume und Sträucher
- b) Erhaltung von vorhandenen schützenswerten Vegetationsbereichen
- c) Erhaltung der vorhandenen Topographie
- d) Neuanpflanzung von Bäumen entlang der Erschließungswege
- e) Schaffung von vielfältigen Vegetationsmöglichkeiten wie z. B. Feuchtbiotopen, dichten Gehölzen, Trockenmauern, usw.
- f) Schaffung möglichst vieler Vegetationsflächen wie z. B. Grasdächern, Fassadenbegrünung, usw.

- Energieversorgung

- a) Wärmeversorgung des Planungsgebietes durch Fernwärme oder emissionsarme Heizenergien Stromkraftwerk
- b) Schaffung der Möglichkeit zu passiver und aktiver Nutzung von Sonnenenergie für jedes Haus, d. h. eine unverschattete Südfassade im Winter für jedes Haus
- c) Schaffung von Möglichkeiten zum Anbau von Wintergärten, Sonnenkollektoren und Solarzellen
- d) Zonierung der Hausgrundrisse, d. h. kühle Räume nach Norden, Aufenthaltsräume nach Süden, Abstellräume als Puffer
- e) Überdurchschnittliche Wärmedämmung der Häuser
- f) Temporärer Wärmeschutz bei Fensteröffnungen durch Rolläden oder Klappläden

- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

- a) Weitestgehende Trennung von Regenabwässern und Schmutzabwässern
- b) Weitestgehende Versickerung der anfallenden Regenabwässer auf dem Grundstück
- c) Speicherung von Regenwasser in Zisternen und Nutzung zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung
- d) Anlage von Regenwasserteichen
- e) Einplanung von Grasdächern als Regenwasserspeicher

Unter Beibehaltung der vorgenannten Reihenfolge sollen hier alle Planungsziele in Bezug auf ihre planungsrechtliche Umsetzung erläutert werden:

Städtebau

Die Lohweg-Siedlung ist geprägt durch Doppel- und Einzelhäuser in Blockrandbebauung mit verhältnismäßig großen Gärten.

Angesichts der hohen Grundstückspreise und aus Gründen der Kosten-, Flächen- und Energieeinsparung sollte diese Art der Bebauung nicht ausschließlich für das Neubaugebiet übernommen werden.

In Teilbereichen soll z. B. nur eine Wohnhofbebauung ermöglicht werden.

Unter dem Blickwinkel der Lärminderung wird entlang des südlichen Straßenrandes der Dortmunder Straße eine zwingend zweigeschossige, geschlossene Bebauung mit durchgehendem First festgesetzt.

Da diese Häuserreihe fast genau in Ost-West-Richtung verläuft, ergibt sich so aus dem Zwang der Lärmschutzbebauung der ideale Haustyp für die Nutzung passiver Sonnenenergie. Der nur eingeschossig überbaubare Grundstücksteil soll der Errichtung von Kellerersatzräumen als Wärmepuffer nach Norden dienen.

Durch die Festsetzung von Schallschutzfenstern Klasse II (s. Pkt. 8.2 dieser Begründung) im Bebauungsplan wäre den Lärmbelastungen formal zwar schon genügend entgegengesetzt, jedoch hätten diese Maßnahmen keine lärmberuhigende Wirkung auf die Außenbereiche und Gärten der Siedlung.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, daß die Lärmschutzbebauung in Form einer geschlossenen Reihenhausezeile eine Reihe von Verbesserungen bringt:

1. Die vorhandenen Bäume an der Dortmunder Straße, die in ihrer laubtragenden Zeit bereits einen guten Lärmschutz darstellen, werden nicht durch seitliche Anschüttungen im Wurzelbereich gefährdet.
2. Dadurch, daß die Lärmschutzmaßnahme durch den Bau privater Häuser erreicht wird, sind keine großen zusätzlichen finanziellen Aufwendungen nötig.

Als zusätzliche Fahrgeräusch- und insbesondere auch Schadstoffabsorption dient hier die Festsetzung einer Grasdacheindeckung, die in die angrenzende Geländeanschüttung innerhalb der Grünfläche übergehen kann.

Gerade im Randbereich der erheblich durch Schadstoff- und Lärmimmissionen belasteten Dortmunder Straße wird diese für das gesamte Neubaugebiet notwendige Maßnahme erforderlich.

Nebenbei bieten Dachbegrünungen von Wohnhäusern einen ausreichenden Schutz der Hausdächer vor Witterungseinflüssen, wirken energiesparend und wärmedämmend und schaffen außerdem ein günstiges Innenklima.

Darüberhinaus können aufgrund der wasserspeichernden Eigenschaft von bepflanzten Dächern die Abwasserleitungen erheblich geringer dimensioniert werden (s. hierzu auch Pkt. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen).

In der Summe tragen diese und die noch aufzuzählenden Maßnahmen dazu bei, die Bebauung eines Teilbereiches des mit stadtklimatisch wichtigen Funktionen versehenen nordöstlichen Stadtgebietes auch aus dieser Sicht vertretbar zu machen.

Laut einer "Stadtklimatologischen Untersuchung für das Stadtgebiet Recklinghausen", die im Jahre 1980 vom Kommunalverband Ruhr erstellt worden ist, sind gerade die im östlichen und nordöstlichen Stadtgebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen wichtig für die Produktion kühler Luftmassen. *

Für die Lohwegsiedlung, für das Siedlungsgebiet nördlich der Dortmunder Straße sowie für den Bebauungsplanbereich trifft durchaus die in der Untersuchung verwendete Bezeichnung "Gartenstadt" (im Verhältnis zur überbauten Fläche relativ große Vegetationsflächen) zu. Dieses Charakteristikum sowie das topographische Ost-/Westgefälle tragen zu den hier verhältnismäßig günstigen Strömungsbedingungen für die kalte und relativ saubere Luft aus diesem Bereich ins Innenstadtgebiet bei.

Bei Einhaltung der kleinklimaverbessernden bzw. -erhaltenden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes dürfte sich die Bebauung des Bereichs Ziegelgrund nicht negativ auf die Ost-/Westströmungen kühler Luftmassen auswirken.

Verkehrersschließung

Der Bebauungsplanbereich wird im Süden durch die Heinrich--Imbusch-Straße, im Westen durch die Fritz-Husemann-Straße sowie im Norden durch die Dortmunder Straße (L 511) begrenzt. Da jedoch im Süden, Osten und Norden des Stadtteiles Recklinghausen-Ost leistungsfähige Umgehungsstraßen geplant sind, ist davon auszugehen, daß die Dortmunder Straße nach Fertigstellung der geplanten Umgehungsstraßen ihre Bedeutung als Landstraße verliert. Die Dortmunder Straße wird dann als Wohnsammelstraße nur noch den zielgerichteten Verkehr aufnehmen.

Der die östliche Planbereichsgrenze bildene überwiegend landwirtschaftlich genutzte Weg soll als Fuß- und Radweg festgesetzt werden, da sich

1. an der Einmündung dieses Weges in die Dortmunder Straße eine Bushaltestelle befindet,
2. östlich des Weges ein neuer Bolzplatz als Ersatz für den durch die Neubebauung entfallenden Bolzplatz 'Ziegelgrund' angelegt werden soll und
3. dieser Weg Bestandteil eines Spazier- und Wanderwegenetzes in Richtung Ortsteil Essel ist. Um diesen Weg in seiner Funktion weder auf- noch abzuwerten, soll der Landwirtschaft ein grundstätzliches Fahrrecht eingeräumt werden.

* Anmerkung:

Durch die unterschiedlich stark wärmeabsorbierenden Flächen innerhalb des Stadtgebietes werden die auflagernden, mit luftfremden Stoffen angereicherten Luftmassen durch die Wärmezufuhr zum aufsteigen gezwungen. Diese den vornehmlich bebauten Flächen eigene, selbstproduzierte Thermik kann als eine Art luftreinigender Prozeß aufgefaßt werden, da im Austausch für die aufsteigende Luft an Schadstoffen unbelastete Luft vom Stadtrand nachströmt. Allerdings kann diese Zufuhr sauberer Luft nur dann erfolgen, wenn im Stadtrandgebiet keine Luftverschmutzer - gleich welcher Art - angesiedelt sind.

Nach Fertigstellung der Umgehung August-Schmidt-Ring/L 889 n und der entsprechenden Abstufung der Dortmunder Straße zur Gemeindestraße kann dieser Weg als zusätzliche Fahrerschließung für den Kraftfahrzeugverkehr angeboten werden. Bis dahin muß jedoch durch eine Absperrung im Einmündungsbereich des Weges in die Dortmunder Straße garantiert werden, daß dieser Weg nur durch den befugten Personenkreis (Landwirtschaft) benutzt werden kann.

Um ein gefahrloses Überqueren der Dortmunder Straße zum Erreichen der Bushaltestelle zu ermöglichen, soll an dieser Stelle eine Fußgängerampel-Bedarfsanlage installiert werden.

Die verkehrsberuhigte Straße Ziegelgrund stellt als Wohnsammelstraße eine Verbindung zwischen der Heinrich-Imbusch-Straße und der Dortmunder Straße her. Dabei soll der Einmündungsbereich in die Dortmunder Straße durch das Verkehrszeichen "Halt! Vorfahrt gewähren!" und durch eine Haltelinie zusätzlich gesichert werden.

Zur inneren Erschließung ist vorab zu bemerken, daß auto-gerechte Straßen und Wege heute trotz steigender Autozahl nicht mehr das zentrale Ziel von Erschließungsplanungen sind. Der Bewegungsspielraum des Fahrverkehrs wird bei Neuplanungen und auch in bestehenden Baugebieten immer mehr eingeschränkt. Ökologische Bauprojekte gehen oft auch soweit, den Fahrverkehr ganz aus dem Wohnbereich herauszuhalten und zentrale Parkmöglichkeiten zu schaffen. Diese Möglichkeit wurde bei der Planung "Ziegelgrund" nicht in Betracht gezogen, da bei der großen Anzahl der Wohneinheiten die punktuelle Unterbringung der PKW zu große Probleme erzeugt hätte.

Der Fahrverkehr der Siedlung reduziert sich im Prinzip auf eine Ringstraße, die das Planungsgebiet zweimal in Ost-West-Richtung teilt. Nur im Osten soll diese Ringstraße an die Heinrich-Imbusch-Straße angebunden werden. Darüberhinaus sind hier, auch aufgrund der größeren Grundstücksbreiten, Nebenerschließungen notwendig. Diese Straßen sollten in ihrer Querschnitts- sowie Oberflächengestaltung so ausgebildet werden, daß der Charakter eines verkehrsberuhigten Bereiches gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) vermittelt wird.

Grundgedanke dieses Erschließungssystems ist die Schaffung eines öffentlichen Raumes, in dem nicht das Auto, sondern die Bewohner Priorität haben, was insbesondere Kindern, Alten und Behinderten zugute kommt (Mischverkehrsflächen). Das heißt, die Straßen müssen durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, daß die Aufenthaltsfunktion überwiegt, und der Fahrzeugverkehr hier eine untergeordnete Bedeutung hat.

Wünschenswert sind also Eingriffe in die Stärke des Kraftfahrzeugsverkehrs, in das Fahrverhalten sowie in den Straßenraum. Diese haben nicht nur Einfluß auf die Verkehrssicherheit, sondern bewirken eine Einschränkung von Lärm und Abgasen und die Schaffung vielseitig nutzbarer Freiflächen, d. h. die Wohnumfeldqualitäten für die vorhandene Bebauung werden nicht über die Maßen gestört, sondern in ähnlicher Weise ergänzt.

Diesem Punkt kommt besondere Bedeutung zu, um eine gewisse Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse der im Randbereich des Plangebietes bereits wohnenden Menschen zu kompensieren. Die Aufstellung eines entsprechenden Verkehrszeichens nach § 42 Abs. 4 a Straßenverkehrsordnung (Verkehrsberuhigte Be-reiche) würde die beabsichtigten Maßnahmen mit folgenden Regelungen unterstützen:

- Fußgänger dürfen die Straßen in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig, müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen, zum Be- und Entladen.

In der Regelung ist es nicht damit getan, in einem Wohnbereich durch die Schaffung eines anwohnergerechten Erschließungssystem eine Verringerung des Kraftfahrzeugverkehrs zu bewirken. Erhebliche Nachteile entstehen in Wohnbereichen, auch durch zu hohe Kraftfahrzeuggeschwindigkeiten und nicht ausreichend rücksichtsvolle Fahrweise sowie durch Mängel des Wohnumfeldes. Je nach den örtlichen Gegebenheiten sind daher mehr oder weniger deutliche Veränderungen des Straßenraumes erforderlich.

Um das Blickverhalten der Kraftfahrer auf die für Verkehrssicherheit in Wohnstraßen wichtigen Bereiche unmittelbar von dem Fahrzeug zu lenken, soll der Fahrraum innerhalb des geplanten Erschließungssystems "optisch verkürzt" werden. Dazu sind die Verkehrsflächen auf insgesamt 6 m Breite festgesetzt, wobei die Fahrbahnbreite mit 4 Metern sehr knapp gehalten ist. Seitliche Parkstreifen und mögliche Garagenvorplätze bieten jedoch überall im Baugebiet genügend Ausweichflächen. Als weitere Maßnahme, die gleichzeitig Verringerung der Schadstoffimmissionen durch Autoverkehr dient, wird eine Straßenrandbepflanzung mit Laubbäumen vorgesehen. Auf 10 m Straßenlänge soll im Mittel auf jeder Seite der Straße ein, um Sichtbeschränkungen zu vermeiden, hochstämmiger Baum gepflanzt werden. Dabei sollen die Stammunfänge bei der Pflanzung nicht unter 30 cm liegen. Abgesehen von auch anzupflanzenden Obstbäumen gelten als besonders geeignete Straßenbäume (lt. Garbrecht, Matthes "Entscheidungshilfen für die Freiraumplanung", Hrsg. ILS, Dortmund 1980) für schmale Straßen: Rotahorn, rotblühende Roßkastanie, Trompetenbaum, Rotdorn; für die öffentlichen Plätze sowie Stellplatzanlagen z. B.: Spitzahorn, Bergahorn, Roßkastanie, Stieleiche, Platane, Linden-Arten.

Da die Lage der Grundstückszufahrten noch nicht festgesetzt werden kann, wird sich in einigen Fällen der endgültige Standort der Bäume möglicherweise noch geringfügig verschieben.

Neben den Mischverkehrsflächen werden noch separate Fuß- und Radwege vorgesehen. Einer dieser Wege führt in Ost-West-Richtung teilweise in einer Grünzone durch das Planungsgebiet. Dieser Weg bindet am östlichen Siedlungsrand an einen schon bestehenden Feldweg im Außenbereich an.

In Nord-Süd-Richtung verbindet ein zweiter Fußweg die vorhandene Lohweg-Siedlung mit dem Neubaugebiet und durchquert die beiden neu geplanten Grünflächen.

Um die Versiegelung von Flächen innerhalb des Plangebietes zu begrenzen und Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung zu schaffen, sollen sämtliche neu anzulegenden verkehrsberuhigten Straßen wasserdurchlässig durchgeführt werden. Es ist hierbei an eine offene Pflasterung der Mischverkehrsflächen gedacht. Aus dem gleichen o. g. Gründen sind auch alle öffentlichen Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen in wasserdurchlässiger Form auszuführen.

Bezüglich des öffentlichen Nahverkehrs ist das Plangebiet ausreichend versorgt.

Der in etwa 3 km Entfernung vom Plangebiet liegende Hauptbahnhof ist der zentrale Verknüpfungspunkt für Bundesbahn und Busse.

Das Plangebiet wird von den Buslinien 212 und 232, in einer Taktfolge von 30 Min., ca. 200m östlich der Einmündung der Straße Ziegelgrund in die Dortmunder Straße angefahren. Die Linie 212 verbindet Oer-Erkenschwick nach Datteln und zurück. Die Buslinie 227 tangiert das Plangebiet im Bereich der Letterhausstraße. Die Buslinie verbindet in einer Taktfolge von 30 Minuten die Lohwegsiedlung mit dem Hbf. Recklinghausen.

Landschaftsplanung

Bei flächensparender Bauweise und trotz eines nur auf das Notwendigste beschränkte Erschließungssystem (Straßenquerschnitt max. 6 m) wird ein großer Teil der Bebauungsplanfläche überbaut und damit versiegelt. Um ansatzweise einen Ausgleich für diese verbauten Vegetationsflächen zu schaffen sowie den Zusammenhang des Neubaugebietes mit der umgebenden Landschaft und der bestehenden Lohweg-Siedlung (Gartenstadt-Charakter) zu erhalten, sind im Bebauungsplan umfangreiche Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und der Bewertung der vorhandenen Vegetation, werden fast alle vorhandenen Bäume und Gehölze im Planungsgebiet erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BBauG).

Nur im Bereich des Obstgartens des Hauses Dortmund Str. 284 und in Teilen der Bolzplatzumsäumung müssen Rodungen vorgenommen werden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird so ein Optimum für den Bestandschutz erreicht.

Sollte jedoch durch die Erhaltung einzelner Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert werden, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

In jeder Phase der Baudurchführung - auch bei den Erschließungsmaßnahmen - sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Der Gehölzstreifen entlang der Dortmunder Straße soll dabei mit in eine bis zu 3 m hohe Geländemodellierung integriert und durch landschaftsgerechte Zusatzpflanzungen ergänzt werden. Der Verlauf dieser Geländemodellierung nimmt dabei Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand.

Der sich in das Plangebiet hinein erweiternde Teil dieses Grünbestandes bietet die Grundlage für die Festsetzung einer zusammenhängenden Grünfläche - Parkanlage -.

Diese Grünfläche soll von einem Fußweg erschlossen werden. Dieser Fußweg ist in der späteren Ausführung je nach Örtlichkeit zwischen den Bewuchs einzufügen. Ansonsten soll dieses Gehölz als Wildwuchsfläche seiner eigenen Entwicklung überlassen werden.

Der in der Mitte des Planungsgebietes angelegte Entwässerungsgraben für Regenwasser ist in der Breite so dimensioniert, daß hier eine bepflanzte Grünzone zum Spielen, Spazieren und Erholen angelegt werden kann. Da der Entwässerungsgraben und der anschließende Teich nur im Falle starker Regengüsse Wasser führen wird, ist der Entwässerungsgraben allerdings eher als Geländemodellierung zu betrachten.

Im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BBauG sollten die Gewässer naturnah und landschaftsangepaßt ausgebaut werden, damit neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie die Selbstreinigungskraft des Wassers gewahrt bleibt.*

Dies gilt auch für den, im westlichen Teil des Planungsgebietes i. S. von § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BBauG, vorgesehenen Regenwasserteich.

Die neu anzupflanzenden Gehölze innerhalb der Grünflächen sollen überwiegend aus Laubbäumen bestehen, wobei mindestens die Hälfte der Gehölze für den Menschen nutzbringende Pflanzen sein sollen. D. h. Obstbäume, Nußbüsche, Beerenpflanzen, Holunder, usw.

Anmerkung:

*

Die Temperatur-Extremwerte (z. B. Nachtfröste) werden durch die hohe Wärmeleit- und Speicherfähigkeit einer Wasserfläche (Wärmeabstrahlung in der Nacht und in kühleren Jahreszeiten) gemildert. Desweiteren wird der kleinräumige Luftaustausch zwischen Wasserfläche bzw. Freifläche und Wohnbebauung (spürbare lokale Winde bereits bei Wasserfläche von 300 qm Oberfläche) begünstigt.

Die Anpflanzung solcher Nutzpflanzen ermöglicht den Bewohnern eine stärkere Identifikation mit dem öffentlichen Grün ihres Wohnumfeldes; sie werden dadurch auch wieder motiviert, mehr Nutzpflanzen im eigenen Garten anzupflanzen. Außerdem werden durch die Anpflanzung fruchttragender Gehölze auch viele Tiere zum Verbleib in den Grünanlagen animiert und so der Artenreichtum im neuen Wohngebiet erhöht.

Unter dem Gesichtspunkt der Verbesserung des Kleinklimas ist auch die nurgärtnerische Gestaltung der Vorgärten zu betrachten (s. externe Gestaltungssatzung). Auf jeden Fall würde hierdurch eine mißbräuchliche Nutzung der Vorgärten als befestigte und wasserundurchlässige Fläche für Kfz.-Abstellplätze unterbunden. Lediglich für die geschlossene Bebauung darf der Stellplatznachweis innerhalb der Vorgärten erfolgen.

Weiterhin sind sämtliche öffentliche und private Parkplätze mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Dies trägt nicht nur zur Gestaltung des Ortsbildes bei, sondern durch Schattenspende und Temperatenausgleich auch wesentlich zur Verbesserung des Kleinklimas im Parkplatzbereich und verhindert damit in erheblichem Maße das "Aufheizen" der Kfz.

Grundsätzlich ist allerdings darauf zu achten, daß der Bereich der Baumscheibe vor dem Befahren gesichert wird (z. B. durch Holzpflocke), um die Schädigung des Baumes durch Bodenverdichtung und damit mangelnder Versorgung des Wurzelbereiches mit Sauerstoff zu vermeiden. Dies gilt analog auch für die Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Darüberhinaus ist es sinnvoll, auch abgesehen von der geschlossenen Bebauung für das übrige Plangebiet, Grasdächer zu ermöglichen, um die bebauten Vegetationsflächen auf dem Dach zum Teil zu ersetzen. Dadurch, daß diese Grasflächen nicht der üblichen Pflege durch Schneiden unterzogen werden müssen, können sich hier auch durch Wildwuchs viele Kleinpflanzen, wie Wildgräser und Blumen entwickeln, die bei Nutzrasenflächen durch das häufige Schneiden nicht entstehen würden.

Die vorgesehene Eingrünung der Mülltonnenplätze und Stellplatzanlagen begründet sich ebenfalls aus der verlorengegangenen Vegetationsfläche.

Energieversorgung

Bestandteil eines nach ökologischen Gesichtspunkten aufgeschlossenen Siedlungskonzeptes ist auch eine möglichst rationelle umweltschonende Energieverwendung.

Die aktive Beheizung der Siedlung soll möglichst umweltfreundlich sein. Deshalb bietet sich hier eine Regelung entweder über die Fernwärme, ein Blockheizwerk oder nötigenfalls über eine Einzelhausbeheizung unter bestimmten umweltschützenden Auflagen an.

Die Möglichkeit eines Anschlusses an das relativ gut ausgebaute Fernwärmenetz wurde parallel zu dieser Planung von der VEBA-Fernwärme überprüft.

Die nächste verfügbare Anschlußstelle befindet sich in 1,4 km Entfernung. Die Überbrückung dieser Distanz verursacht erhebliche Kosten.

Es kommt noch hinzu, daß die Rohrquerschnitte an dieser Anschlußstelle schon sehr gering sind, so daß für die Versorgung der geplanten 160 Wohneinheiten eine Druckerhöhungstation notwendig würde. Die Investitionskosten dieser Maßnahmen und des notwendigen Verteilungsröhrsystems sind aber selbst unter Berücksichtigung aller Fördermittel viel zu hoch.

Die zweite Möglichkeit einer zentralen Beheizung der Siedlung wäre evtl. der Bau eines kleinen Heizwerkes, das bspw. mit Gas oder Kohle betrieben würde. Diese Möglichkeit wird zur Zeit von der Ruhrkohle AG geprüft.

Bei dieser Beheizungsart würden die Kosten des Verteilungsröhrsystems bleiben, die Kosten der Fernwärmeleitung und der Druckerhöhungsstation würden durch die Kosten des zentralen Kraftwerks ersetzt.

Eine entsprechende Fläche für dieses Blockheizwerk ist, da hier die geplante Wohnbebauung am wenigsten tangiert wird, unmittelbar im Bereich der Grünfläche Gr.1 vorgesehen.

Um mögliche negative Einflüsse auf die nähere Umgebung von vornherein auszuschließen, soll das Blockheizwerk i. S. von § 9 Abs. 3 BBauG unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden. Der für den Betrieb des Heizwerkes notwendige Schornstein darf gem. § 9 Abs. 2 BBauG die Firsthöhe eines zweigeschossigen Hauses mit Satteldach (ca. 10 m) nicht überschreiten.

Oberhalb des Blockheizwerkes soll im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage ein zweigeschossiges Wohnhaus für Betriebs- und Betriebspersonal errichtet werden.

Die Verbindung beider Nutzungen ermöglicht bspw. die Beheizung des Wohnhauses durch Abwärme.

Geräuschemissionen sind mit dem Betrieb der Anlage - lt. Auskunft der Ruhrkohle AG - nicht verbunden.

Aus Gründen der Einfügung in die Wohnbebauung soll das entsprechende Grundstück zusätzlich eingegrünt werden.

Wenn aufgrund der Kostenberechnungen die Entscheidung bzgl. der Energieversorgung zugunsten der Einzelhausheizung fallen sollte, kann die Versorgungsfläche - Blockheizwerk - im Zuge einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes analog zur Nachbarbebauung in Wohnbaufläche umgewidmet werden.

Bei Nutzung einer Einzelhausbeheizung (Einzel- oder Sammelheizung) soll die Verwendung stark emittierender fossiler Brennstoffe (wie Kohle, Koks und Heizöl) ausgeschlossen werden.

Hiermit wird die stadtklimatologisch wichtige Funktion der Freiflächen nördlich und südlich der Dortmunder Straße gewahrt.

Erfahrungsgemäß führt eine Konzentration von mit Kohle oder Heizöl befeuerten Heizungsanlagen, wie sie im Rahmen der vorgesehenen relativ dichten Bebauung möglich ist, zu erheblichen Luftverunreinigungen und damit auch zu Beeinträchtigungen stadtklimatischer Funktionen.

Die Verwendung der o.g. Brennstoffe in einem Blockheizwerk wird bei Berücksichtigung der entsprechenden Immissionsschutzmaßnahmen nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Neben der Umweltfreundlichkeit ist das Energiesparen eine der zentralen Fragen bei der Wahl der Beheizung.

Es ist deshalb bei der Bebauung des Plangebietes darauf zu achten, daß die Gebäudesüdseiten verschattungsfrei bleiben.

Für die Häuser sind so auf der Südseite Möglichkeiten für den Bau von Wintergärten und damit optimale Voraussetzungen für die passive Nutzung von Sonnenenergie vorhanden. Als untergeordnete Gebäudeteile dürfen diese Anlagen die von Südost bis Westen ausgerichtete Baugrenze i. S. von § 23 Abs. 3 BauNVO geringfügig überschreiten. Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wird ein Höchstmaß einer möglichen Überschreitung festgesetzt.

Um für die Häuser die besten Voraussetzungen des sparsamen Verbrauchs von Heizenergie zu erreichen, können die einzelnen Grundrisse so angelegt werden, daß alle Aufenthaltsräume möglichst nach Süden orientiert sind und auf der Nordseite nur Nebenräume oder Treppenhäuser liegen. Die großen Belichtungsöffnungen des Hauses liegen dadurch auf der Südseite, während auf der Nordseite nur kleine Lichtöffnungen oder Belüftungsklappen notwendig sind.

Kellerersatzräume, wie sie bspw. in der geschlossenen Bebauung innerhalb der eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen möglich sind, bringen in Bezug auf den Energieverlust nochmals eine Pufferwirkung.

Versorgung- und Entsorgungsanlagen

Das Neubaugebiet muß über einem Mischwasserkanal in den Sammler Ost und von dort über den Hellbachunterlauf in den Hellbach, einem genossenschaftlichen Vorfluter der Emschergenossenschaft Essen, in die Emscher entwässert werden.

Die Abwässer werden in der genossenschaftlichen Kläranlage Herne-Nord, der Emscherflußkläranlage und dem Klärwerk Emschermündung gereinigt. Der Entwässerungsentwurf "Sammler Ost" einschließlich der ausgewiesenen Fläche im o.g. Bebauungsplan ist nach § 58 LWG durch den Regierungspräsidenten Münster am 20.6.1983 unter Aktenzeichen Nr. 237, 54.2-51.16.01 geprüft und genehmigt. Die Kosten für den in Bau befindlichen Sammler Ost belaufen sich auf etwa 12,0 Mio. DM.

Die Kosten für die entwässerungstechnische Erschließung belaufen sich auf ca. 1,0 Mio. DM.

Im Bereich der Bebauungsplanes sind Gewässer nicht vorhanden.

Aus ökologischer Sicht ist es sinnvoll, das relativ unverschmutzte Regenwasser möglichst früh vom Schmutzwasser zu trennen. Es sollen daher im Baugebiet "Ziegelgrund" alle Vorkehrungen getroffen werden, um möglichst wenig Regenwasser vom Gelände abführen zu müssen (siehe auch die unter Punkt 'Landschaftsplanung' gemachten Ausführungen).

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

1. Da für alle Wohnhäuser innerhalb der geschlossenen Bebauung entlang der Dortmunder Straße die Einleitung des Regenwassers von den Dachflächen aufgrund von mangelndem Gefälle in den zentralen Entwässerungsgraben nicht möglich ist, müssen diese mit Grasdächern versehen werden. Sollte nach sehr heftigen und lang anhaltenden Regenfällen die Pufferwirkung der Vegetationsschicht überlastet sein, kann das anfallende Wasser aufgefangen werden und beispielsweise zur Gartenbewässerung benutzt werden.
2. Jedes Haus mit harter Dachbedeckung erhält eine Zisterne mit mindestens 3 cbm Inhalt. Das so zurückgehaltene Regenwasser soll zur Gartenbewässerung verwendet werden bzw. kann auch zur Toilettenspülung benutzt werden. Dadurch wird kostbares Trinkwasser gespart.
Für langanhaltende Regenfälle besitzt jede Zisterne einen Überlauf, der über Regenwasserkanäle in dem zentralen Entwässerungsgraben endet.
Die Anlage von Gemeinschaftszisternen ist möglich. Dabei muß jedoch der Inhalt pro angeschlossenen Haushalt jeweils 3 cbm betragen. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 u. 20 BBauG).

Durch den Bau von Zisternen in Verbindung mit einem Überlauf wird ein dreifacher Beitrag zum Umweltschutz geleistet:

- a) Es wird Wasser gespart und damit verbunden ist eine Kostensenkung bei den Wasser- und Kanalgebühren,
- b) Die Ortskanalisation und die Bachläufe werden durch die Regenwasserrückhaltung entlastet.
- c) Das Regenwasser wird größtenteils an Ort und Stelle dem Grundwasser zugeführt.

Zur Zeit wird seitens der Verwaltung geprüft, ob jeder einzelne Bauherr bei der Stadt einen Antrag auf Befreiung vom Anschlußzwang der allgemeinen Kanalsatzung für das Regenwasser stellen muß oder ob für das Neubaugebiet pauschal eine Befreiung erteilt werden kann.

Die Einleitung von Straßenabwässer in den Regenwassergraben ist nicht ohne vorherige Behandlung möglich. Verschmutzungen mit Öl- und Benzinresten müssen vor der Einleitung in den Graben zurückgehalten werden. Dafür bietet sich die Zwischenschaltung eines Öl- und Benzinabschneiders an.

Um das Bebauungsplangebiet ausreichend und sicher mit elektrischer Energie versorgen zu können, wird neben der an der Straße Ziegelgrund vorhandenen 10 kV-Ortsnetzstation eine zweite Ortsnetzstation am östlichen Planbereichsrand notwendig.

7.3 Spielflächen

Entsprechend einem Entwurf zum Spielflächensystem (S. Rd.-Erl. des Innenministers vom 31.7.1974, geändert durch Rd.-Erl. des Innenministers vom 29.3.1978) gehört der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 163 - Ziegelgrund - zum Spielbereich III.

Spielbereich A

Der nächste Spielbereich mit dieser zentralen Funktion liegt in der "Lohwegsiedlung" ca. 200 m südlich des Plangebietes.

Spielbereich B

Grundsätzlich wäre ein Spielplatz der Kategorie "A" mit einer Fläche von 1500 qm brutto (1200 qm netto) in Verbindung mit dem unmittelbar östlich des Planbereiches noch anzulegenden Bolzplatz denkbar, der den im Plangebiet wegfallenden bestehenden Platz ersetzen soll. Der vorhandene "A"-Platz in der Lohwegsiedlung müßte in diesem Falle zu einem "B"-Platz umgestuft werden.

Darüber hinaus befindet sich ca. 700 m westlich des Planbereiches auf dem Drissenplatz ein weiterer Spielplatz dieser Kategorie.

Spielplatz C

Die Versorgung mit Spielbereichen für Kleinkinder und jüngere Schulkinder wird grundsätzlich durch die Satzung über die Schaffung von Spielplätzen für Kleinkinder der Stadt Recklinghausen vom 13.9.1973 in Verbindung mit § 10 Abs. 2 BauONW (1970) sichergestellt.

Da in weiten Bereichen des Plangebietes die Erschließung über verkehrsberuhigte Wohnwege und Stichstraßen erfolgt und im umfangreichen Maße Grünflächen ausgewiesen wurden, liegt hier ein weiteres anrechenbares Angebot an Spielbereichen vor.

In die Aufzählung einbezogen werden muß auch der noch neu anzulegende Bolzplatz östlich des Planbereiches.

Die Versorgung mit Spielbereichen ist damit als voll gesichert anzusehen.

8. Verkehrs- und andere Lärmimmissionen

Dortmunder Straße (L 511), von Fritz-Husemann-Straße bis östlich der Planbereichsgrenze.

Bei Verkehrszählungen zur Fortschreibung des Generalverkehrsplanes wurde im Jahre 1981 für die Dortmunder Straße eine Verkehrsbelastung von 1018 Kfz/Std. (beide Fahrtrichtungen zusammen) ermittelt. Die Dortmunder Straße (L 511) soll durch die geplanten Umgehungsstraßen Landstraße 511 n im Norden, der Landstraße 889 n im Osten und dem August-Schmidt-Ring im Süden des Stadtteiles Recklinghausen-Ost entlastet werden. Die Dortmunder Straße wird nach dem Bau der geplanten Umgehungsstraßen den Charakter einer Wohnsammelstraße erhalten und nur noch den ziel-

gerichteten Verkehr aufnehmen. Da der Zeitpunkt der Realisierung der geplanten Umgehungsstraßen z. Zt. nicht bekannt ist, wird bei der Beurteilung des Bebauungsplanbereiches noch von der jetzigen Belastung von ca. 1018 Kfz/Std. ausgegangen. Der Nachtwert liegt bei $\frac{1018 \times 16}{10 \times 8} = 204$ Kfz/Std.

Aus diesen Belastungen ergibt sich lt. DIN 18005, Seite 2, Bild 1 in 25 m Entfernung von der Straßenachse am Tage ein äquivalenter Dauerschallpegel von 62,1 dB(A). Aufgrund der geringeren Entfernung von 10 m zwischen der Fahrbahnachse der Dortmunder Straße (L 511) und der im westlichen Teil des Bebauungsplan-Entwurfes liegenden Wohnbebauung ist ein Zuschlag von 3,8 dB(A) erforderlich. Für diesen als WA-Gebiet (das Haus Dortmunder Str. Nr. 278 als WR-Gebiet) ausgewiesenen Planbereich ergibt sich ein äquivalenter Dauerschallpegel von 62,1 dB(A) + 3,8 dB(A) = 65,9 dB(A). Die Nachtbelastung von 204 Kfz/Std. erzeugt einen äquivalenten Dauerschallpegel von 55,0 dB(A) + 3,8 dB(A) = 58,8 dB(A). Durch die Addition der Emissionen in den Wohnstraßen der angrenzenden Lohwegsiedlung sowie dem in einer Entfernung von ca. 350 m vorhandenen Betonwerk am Ostcharweg wird die Erhöhung der Planungsrichtpegel - wie im vorliegenden Fall - um jeweils 10 dB(A) gerechtfertigt.

Der Planungsrichtpegel der DIN 18005 in Verbindung mit dem Planungserlaß vom 8.7.1982 beträgt für WA-Gebiet tagsüber 55 dB(A) + 10 dB(A) = 65 dB(A).

Dieser Wert wird im WA-Gebiet um 0,9 dB(A) überschritten. Der Planungsrichtpegel beträgt für WA-Gebiet nachts 40 dB(A) + 10 dB(A) = 50 dB(A). Dieser Wert wird um 8,8 dB(A) überschritten. Aufgrund der Überschreitung des Planungsrichtpegels werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da vor den vorhandenen Wohnhäusern an der Dortmunder Straße die für aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, Lärmschutzwand) erforderlichen Flächen nicht zur Verfügung stehen, werden Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern (passiver Schallschutz) vorgeschlagen.

In der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - werden Werte, die im Inneren von Wohn- und Schlafräumen in WA- sowie WR-Gebieten mit 25 - 30 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 dB(A) - 5 dB(A) = 60,9 dB(A). Bei einem Außengeräuschpegel von 60,9 dB(A) müßte demnach eine Schalldifferenz von 30,9 dB(A) - 35,9 dB(A) hergestellt werden. Dies wird erreicht durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 2 gem. der VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von 30 - 34 dB(A).

Bei dem an der Dortmunder Straße angrenzenden WR-Gebiet wird die geplante Wohnbebauung ca. 30 m von der Achse der Dortmunder Straße entfernt sein.

Aufgrund dieser Entfernung ist ein Abzug von 0,9 dB(A) vorzunehmen. Es ist demnach mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62,1 dB(A) - 0,9 dB(A) = 61,2 dB(A) am Tage sowie 55,0 dB(A) - 0,9 dB(A) = 54,1 dB(A) in der Nacht zu rechnen.

Für WR-Gebiet beträgt der Planungsrichtpegel der DIN 18005 in Verbindung mit dem Planungserlaß vom 8.7.1982 tagsüber 50,0 dB(A) + 1,0 dB(A) = 60,0 dB(A) sowie 35,0 dB(A) + 10,0 dB(A) = 45,0 dB(A) in der Nacht.

Daraus ergibt sich eine Überschreitung von 1,2 dB(A) am Tage und 9,1 dB(A) in der Nacht, so daß Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall sind aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Statt dessen soll zwischen der geplanten Bebauung und der Dortmunder Straße (L 511) ein Geländestreifen modelliert und mit Straßenbegleitgrün versehen werden. Die gestalterischen Maßnahmen des Geländestreifens wurden zur Ermittlung des äquivalenten Dauerschallpegels nicht berücksichtigt. Der erforderliche Schallschutz wird durch den Einbau von Schallschutzfenstern erreicht.

Der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - entsprechend werden Werte, die im Inneren von Wohn- und Schlafräumen im WR-Gebiet mit 25,0 dB(A) - 30,0 dB(A) festgelegt sind, empfohlen. Der Mittelungspegel der lautesten Nachtstunde beträgt 61,2 dB(A) - 5,0 dB(A) = 56,2 dB(A). Bei einem Außengeräuschpegel von 56,2 dB(A) müßte demnach eine Schalldifferenz von 26,2 dB(A) - 31,2 dB(A) hergestellt werden. Dies wird durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 2 gem. der VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von 30,0 dB(A) - 34 dB(A) erreicht.

Landstraße 889 n

Die geplante Landstraße verläuft im Osten des Bebauungsplanbereiches in einem Abstand von ca. 90 m bis 300 m zur geplanten Wohnbebauung. Die Landstraße 889 n ist im Generalverkehrsplan, Planungsfall 6, tagsüber mit 1488 Kfz/Std. (beide Fahrtrichtungen zusammen) für das Zieljahr 1990 prognostiziert.

Die nächtliche Belastung liegt bei $\frac{1488 \cdot 16}{10 \cdot 8} = 298$ Kfz/Std.

Daraus ergibt sich lt. DIN 18005 ein äquivalenter Dauerschallpegel, gemessen in einem Abstand von 25 m von der Straßenachse von 63,4 dB(A) am Tage und 56,9 dB(A) in der Nacht.

Die Einschnittslage von etwa 5 m bewirkt gegenüber der geplanten Wohnbebauung eine Abschwächung des Lärmpegels um 15 dB(A). Das Straßenbegleitgrün, die größere Entfernung sowie ein planter ca. 3 m hoher Erdwall im Nordosten des Planbereiches wurden nicht als Minderung des Lärmpegels gewertet.

Für den erhöhten Lkw-Anteil wird ein Zuschlag gem. DIN 18005 von 2 dB(A) eingerechnet. Es ergibt sich bei Eintreffen der Prognosebelastung ein äquivalenter Dauerschallpegel von

| | |
|------------------------------|--------------|
| Grundbelastung | 63,4 dB(A) |
| Zuschlag erhöhter Lkw-Anteil | + 2,0 dB(A) |
| Abnahme durch Einschnitt | - 15,0 dB(A) |

50,4 dB(A) am Tage.

Für die Nacht ergibt sich ein Wert von 43,9 dB(A). Der Planungsrichtpegel der DIN 18005 in Verbindung mit dem Planungserlaß vom 8.7.1982 beträgt für WR-Gebiet tagsüber 50 dB(A) + 10 dB(A) = 60 dB(A) sowie 35 dB(A) + 10 dB(A) = 45 dB(A) in der Nacht. Diese Planungsrichtpegel werden weder am Tage noch in der Nacht überschritten.

Die Heinrich-Imbusch-Straße als südöstliche Begrenzung des Bebauungsplan-Entwurfes sowie die Fritz-Husemann-Straße (südwestliche Begrenzung) sind aufgrund ihrer Charakteristik als Wohnsammelstraßen einzustufen. Über beide Straßen liegen keine Angaben über Verkehrsbelastungen vor. Um dennoch Aussagen über Verkehrsbelastungen machen zu können, wird in Anlehnung an die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Ergänzungen - tagsüber von 200 Kfz/Std. für Wohnsammelstraßen ausgegangen. Der Nachtwert für Wohnsammelstraßen liegt bei $\frac{200 \cdot 16}{10 \cdot 8} = 40$ Kfz/Std.

Aus diesen Belastungen ergibt sich lt. DIN 18005, Seite 2, Bild 1 in 25 m Entfernung von den Straßenachsen der als Wohnsammelstraßen beurteilten Heinrich-Imbusch-Straße und Fritz-Husemann-Straße ein äquivalenter Dauerschallpegel von 55 dB(A) am Tage und 48,0 dB(A) in der Nacht.

Für die Heinrich-Imbusch-Straße wird aufgrund der geringeren Entfernung von 9 m zwischen Fahrbahnachse und vorhandener Bebauung ein Zuschlag von 4,3 dB(A) erforderlich. Daraus ergibt sich für die Heinrich-Imbusch-Straße ein äquivalenter Dauerschallpegel von 55,0 dB(A) + 4,3 dB(A) = 59,3 dB(A) am Tage sowie 48,0 dB(A) + 4,3 dB(A) = 52,3 dB(A) in der Nacht.

Da die geplante Bebauung an der Fritz-Husemann-Straße in der gleichen Entfernung zur Fahrbahnachse angeordnet ist, wird der gleiche äquivalente Dauerschallpegel zugrundegelegt.

Der an die Heinrich-Imbusch-Straße angrenzende Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes wird als WR-Gebiet ausgewiesen. Der Planungsrichtpegel der DIN 18005 beträgt für WR-Gebiet tagsüber 50 dB(A) + 10 dB(A) = 60 dB(A) sowie 35 dB(A) + 10 dB(A) = 45 dB(A) in der Nacht.

Der Planungsrichtpegel wird am Tage nicht jedoch in der Nacht um 7,3 dB(A) überschritten.

Es werden Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern erforderlich, da aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten sind. In der VDI-Richtlinie 2719 -

Schalldämmung von Fenstern - werden Werte, die im Inneren von Wohn- und Schlafräumen in WR-Gebieten mit 25 dB(A) - 30 dB(A) festgelegt sind, empfohlen. Bei einem nächtlichen Außengeräuschpegel von 52,3 dB(A) müßte demnach eine Schallpegeldifferenz von mindestens 22,3 dB(A) - 27,3 dB(A) hergestellt werden. Dies wird erreicht durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 1 mit einem bewerteten Schalldämm-Maß R_W von 25 dB(A) - 29 dB(A).

Es werden jedoch Schallschutzfenster der Klasse 2 mit einem bewerteten Schalldämm-Maß R_W von 30 - 34 dB(A) empfohlen, da beim Einbau von Schallschutzfenstern in Neubauten als Standard bereits Fenster eingebaut werden, die aufgrund ihrer Schall- und Wärmedämmung der Schallschutzklasse 2 entsprechen.

Der an die Fritz-Husemann-Straße angrenzende Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes wird als WA-Gebiet ausgewiesen. Der Planungsrichtpegel der DIN 18005 in Verbindung mit dem Planungserlaß vom 8.7.1982 beträgt für WA-Gebiete tagsüber $55 \text{ dB(A)} + 10 \text{ dB(A)} = 65 \text{ dB(A)}$.

Dieser Wert wird am Tage nicht überschritten.

Der Planungsrichtpegel für WA-Gebiete beträgt nachts $40 \text{ dB(A)} + 10 \text{ dB(A)} = 50 \text{ dB(A)}$.

Dieser Wert wird um $2,3 \text{ dB(A)}$ überschritten.

Um die in der VDI-Richtlinie 2719 festgelegten Werte für WA-Gebiete von $25 \text{ dB(A)} - 30 \text{ dB(A)}$ im Inneren von Wohn- und Schlaf-räumen zu erreichen, müßte bei einem nächtlichen Außengeräusch-pegel von $52,3 \text{ dB(A)}$ eine Schalldifferenz von $22,3 \text{ dB(A)} - 27,3 \text{ dB(A)}$ hergestellt werden. Wie bereits bei der Beurteilung der Heinrich-Imbusch-Straße erwähnt, wird aus städtebaulichen Gründen auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Die erforderliche Schalldifferenz wird durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 1 mit einem bewerteten Schalldämm-Maß R_W von $25 \text{ dB(A)} - 29 \text{ dB(A)}$ erreicht. Es werden jedoch, wie bereits zur Beurteilung der Heinrich-Imbusch-Straße erläutert, Schallschutzfenster der Klasse 2 mit einem bewerteten Schalldämm-Maß $R_W = 30 \text{ dB(A)} - 34 \text{ dB(A)}$ empfohlen.

Für die im Inneren des Geltungsbereiches geplanten Wohnstraßen liegen keine Angaben über die zu erwartenden Belastungen vor. Es wird davon ausgegangen, daß die Belastungen nur unwesentlich von denen der unmittelbar benachbarten Heinrich-Imbusch-Straße sowie der Fritz-Husemann-Straße abweichen, so daß die gleichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

8.9. Schadstoffimmissionen

Der Planbereich wird im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte 1980 -- 1984 als vorbelasteter Bereich geführt und ist vielfältigen Belastungen durch Schadstoffe ausgesetzt.

Staub

1981 wurden hier die Werte der Immissionskenngrößen für Staub als Jahresmittelwert mit I_1 $0,15 \text{ g/m}^2\text{d}$ (zulässiger Grenzwert nach TA Luft $IW_1 = 0,35 \text{ g/m}^2\text{d}$) und als maximaler Monatsmittelwert I_2 $0,35 \text{ g/m}^2\text{d}$ (zulässiger Grenzwert nach TA Luft $IW_2 = 0,65 \text{ g/m}^2\text{d}$) gemessen.

Schwefeldioxid

Die Immissionskenngrößen bei Schwefeldioxid lagen 1981 für den Jahresmittelwert I_1 unter $0,07 \text{ mg/m}^3$ (zulässig: $IW_1 = 0,14 \text{ mg/m}^3$) und für den I_2 -Wert, der die Spitzenkonzentration beinhaltet, unter $0,30 \text{ mg/m}^3$ (zulässig: $IW_2 = 0,40 \text{ mg/m}^3$).

Belastung der Böden durch Schwermetalle (Blei, Zink, Kupfer, Cadmium)

Die Wirkdosis (Gesamtgehalt) an Schwermetallen liegt bei den benachbarten Meßpunkten unterhalb der Bedenklichkeitsschwellen, die in der Klärschlammverordnung vom 01.04.1983 genannt ist.

Auch die übrigen Schadstoffkonzentrationen im Staubniederschlag liegen unterhalb der Bedenklichkeitsschwelle. In Anbetracht der Lage am Rand des Ballungskernes des Ruhrgebietes sind alle Immissionwerte bei weitem nicht als erhebliche Vorbelastungen oder gar als Ursache ungesunder Wohnverhältnisse festzustellen. Bei der gegebenen günstigen infrastrukturellen und lagemäßigen Situation des Bereiches steht die Ausweisung von Wohnstandorten außer Frage.

10.4. Altlasten

Bei dem östlich der Straße "Ziegelgrund" gelegenen Teil des Bebauungsplangebietes handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Ziegelei Billmann mit den jetzt nicht mehr vorhandenen Betriebsgebäuden und Lehmgruben.

In beiliegendem Plan konnten die baulichen Anlagen durch Auswertung eines 5000er Luftbildes von 1925 hinsichtlich ihrer Lagenäherungsweise rekonstruiert werden; ferner ist der frühere Verlauf des Haunersfeldweges mit seiner damaligen Anbindung an die Dortmunder Straße eingetragen. Die ungefähre Lage der Grubenränder ist durch eine wellenförmige Linie dargestellt.

Auf Luftbildern der Alliierten von 1944/45 ist zu erkennen, daß die Ziegelei zu diesem Zeitpunkt nicht mehr in Betrieb war, die Gebäude einen verfallenen Eindruck machen und bereits damals die ehemaligen Abbauflächen schon weitgehend wieder landwirtschaftlich genutzt wurden. Dies wird durch Aussagen einiger Bürger und vor allem einer in unmittelbarer Nachbarschaft seit 1937 wohnenden Familie bestätigt. Nach Angabe der letztgenannten Familie lag die Ziegelei bereits 1937 still und wurde in den folgenden Jahren, vornehmlich nach dem Krieg, abgebrochen.

Die Tiefe der Lehmgruben wird von den Zeitzeugen mit 1,50 - 2,00 m angegeben. Diese Meinung vertritt auch der Kampfmittelräumdienst / RP Münster aufgrund der Schattenlängen an den Grubenrändern in den amerikanischen Luftbildern. Inwieweit und mit welchem Material diese Grube aufgefüllt und mit Mutterboden überzogen wurde, mußte durch Bohrungen festgestellt werden.

Zur Klärung der Bodenverhältnisse sind daher von dem Geotechnischen Büro Dr. Paul Butenweg auf dem Gelände 11 Untersuchungsbohrungen vorgenommen worden. Die einzelnen Aufschlußpunkte sind nach Lage und Höhe in dem beigegeführten Lageplan eingetragen worden. Diese Bohrungen wurden bis zu einer Tiefe von 5,0 bzw. 5,3 m durchgeführt.

Das dabei angetroffene Schichtenprofil beginnt an der Oberfläche mit Auffüllungen. Diese bestehen im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen aus Mutterboden mit einer Mächtigkeit von 0,3 bis 0,5 m, auf Wegeflächen aus Asche und Schotter. Darunter setzen Auffüllungen aus Lehm ein, der mit etwas Mutterboden durchsetzt ist. Örtlich sind auch Ziegelreste enthalten, die vermutlich aus der Produktion der Ziegelei stammen. Es wurden keine industriellen oder häuslichen Abfälle oder sonstige chemische Verunreinigungen im Boden festgestellt. Aus diesem Grund konnte auf die ursprünglich vorgesehene chemische Untersuchung des Grundwassers bzw. Bodens verzichtet werden.

Die Gesamtmächtigkeit der Auffüllungen beträgt 0,3 bis 1,5 m.

Unterhalb stehen quartäre Lockerböden an. Diese bestehen im westlichen Teil aus sandigem Lehm. An der Ostseite liegen diese Schichten zum Teil als Lehm, zum Teil als lehmige Sande oder reine Fein- bis Mittelsande vor.

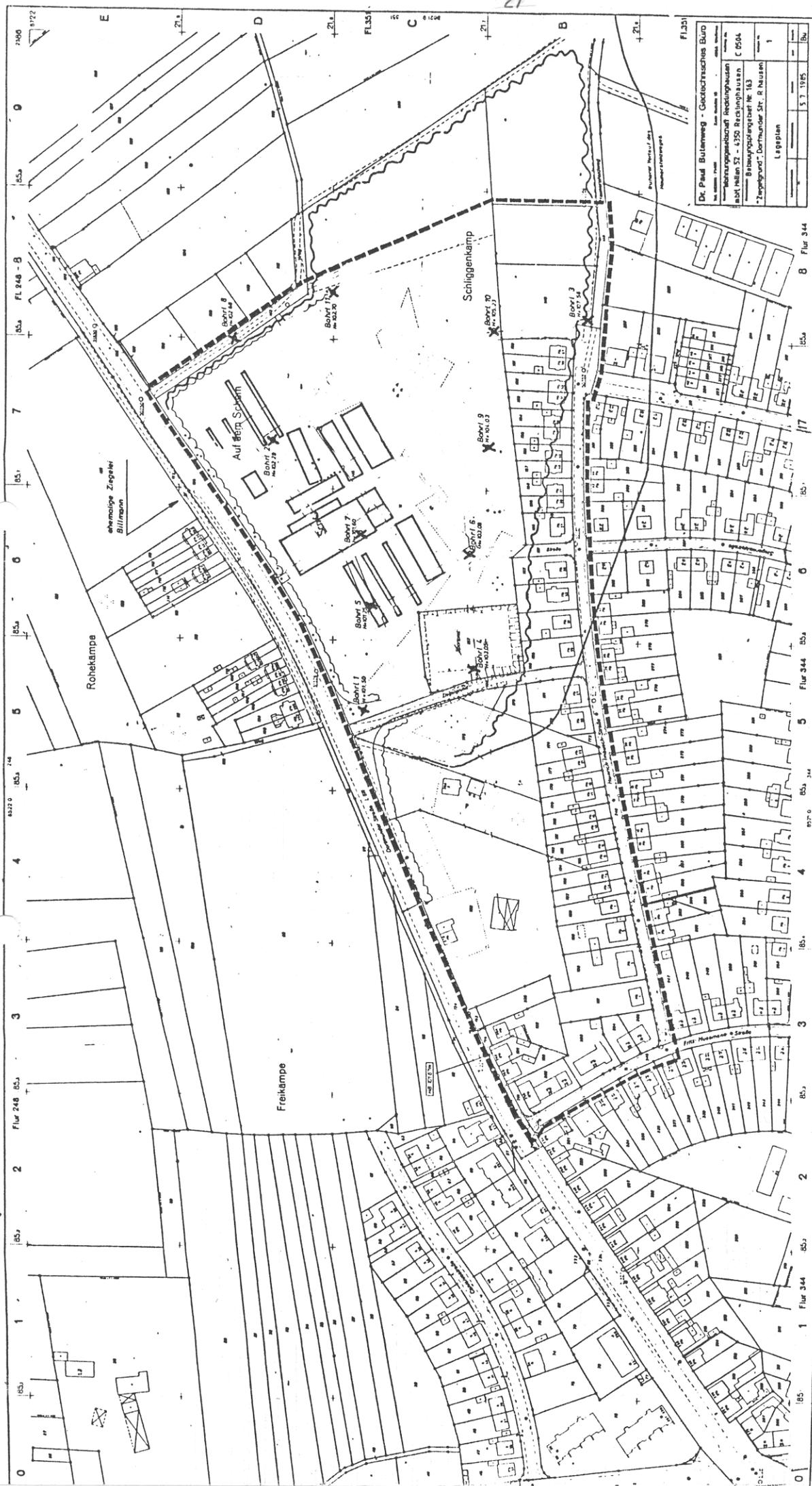
Der darunterliegende Rücken des Recklinghausener Sandmergel wurde zwischen 3 und 5 m unter Geländeoberkante erreicht.

(Kurzzusammenfassung der Bohrergebnisse durchgeführt von der Firma Inge Lueg, Börster Hegge 8, 4350 Recklinghausen, 21.6.1985 bis 28.6.1985).

Grundwasser wurde bis zur Endtiefe der Bohrungen nicht erreicht. Mit Schichtenwasser und Staunässe muß allerdings besonders in regenreichen Perioden gerechnet werden.

...

Stadt - Grundkarte

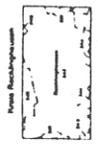


Dr. Paul Butenweg - Geotechnisches Büro

Bohrungsnr. 163
 Bohrort: Recklinghausen
 Auftraggeber: Stadt Recklinghausen
 Auftrag: Bauspionage Nr. 163
 "Ziegelgrund", Dortmund Str. R. Hausen
 Legellen

Legende

- ✕ Aufschlußbohrungen mind 5 m tief
- Frühere Grabenbegrenzung



Flächenberechnung

| | |
|---------|------|
| Fl. 1 | 14 |
| Fl. 2 | 25 |
| Fl. 3 | 35 |
| Fl. 4 | 45 |
| Fl. 5 | 55 |
| Fl. 6 | 65 |
| Fl. 7 | 75 |
| Fl. 8 | 85 |
| Fl. 9 | 95 |
| Fl. 10 | 105 |
| Fl. 11 | 115 |
| Fl. 12 | 125 |
| Fl. 13 | 135 |
| Fl. 14 | 145 |
| Fl. 15 | 155 |
| Fl. 16 | 165 |
| Fl. 17 | 175 |
| Fl. 18 | 185 |
| Fl. 19 | 195 |
| Fl. 20 | 205 |
| Fl. 21 | 215 |
| Fl. 22 | 225 |
| Fl. 23 | 235 |
| Fl. 24 | 245 |
| Fl. 25 | 255 |
| Fl. 26 | 265 |
| Fl. 27 | 275 |
| Fl. 28 | 285 |
| Fl. 29 | 295 |
| Fl. 30 | 305 |
| Fl. 31 | 315 |
| Fl. 32 | 325 |
| Fl. 33 | 335 |
| Fl. 34 | 345 |
| Fl. 35 | 355 |
| Fl. 36 | 365 |
| Fl. 37 | 375 |
| Fl. 38 | 385 |
| Fl. 39 | 395 |
| Fl. 40 | 405 |
| Fl. 41 | 415 |
| Fl. 42 | 425 |
| Fl. 43 | 435 |
| Fl. 44 | 445 |
| Fl. 45 | 455 |
| Fl. 46 | 465 |
| Fl. 47 | 475 |
| Fl. 48 | 485 |
| Fl. 49 | 495 |
| Fl. 50 | 505 |
| Fl. 51 | 515 |
| Fl. 52 | 525 |
| Fl. 53 | 535 |
| Fl. 54 | 545 |
| Fl. 55 | 555 |
| Fl. 56 | 565 |
| Fl. 57 | 575 |
| Fl. 58 | 585 |
| Fl. 59 | 595 |
| Fl. 60 | 605 |
| Fl. 61 | 615 |
| Fl. 62 | 625 |
| Fl. 63 | 635 |
| Fl. 64 | 645 |
| Fl. 65 | 655 |
| Fl. 66 | 665 |
| Fl. 67 | 675 |
| Fl. 68 | 685 |
| Fl. 69 | 695 |
| Fl. 70 | 705 |
| Fl. 71 | 715 |
| Fl. 72 | 725 |
| Fl. 73 | 735 |
| Fl. 74 | 745 |
| Fl. 75 | 755 |
| Fl. 76 | 765 |
| Fl. 77 | 775 |
| Fl. 78 | 785 |
| Fl. 79 | 795 |
| Fl. 80 | 805 |
| Fl. 81 | 815 |
| Fl. 82 | 825 |
| Fl. 83 | 835 |
| Fl. 84 | 845 |
| Fl. 85 | 855 |
| Fl. 86 | 865 |
| Fl. 87 | 875 |
| Fl. 88 | 885 |
| Fl. 89 | 895 |
| Fl. 90 | 905 |
| Fl. 91 | 915 |
| Fl. 92 | 925 |
| Fl. 93 | 935 |
| Fl. 94 | 945 |
| Fl. 95 | 955 |
| Fl. 96 | 965 |
| Fl. 97 | 975 |
| Fl. 98 | 985 |
| Fl. 99 | 995 |
| Fl. 100 | 1005 |

1 : 1000
 Hergestellt nach amtlichen Unterlagen
 und eigener örtlicher Aufnahme
 Stadt Recklinghausen
 Vermessungsamt

Zerlegungstabelle

| | |
|---------|------|
| Fl. 1 | 14 |
| Fl. 2 | 25 |
| Fl. 3 | 35 |
| Fl. 4 | 45 |
| Fl. 5 | 55 |
| Fl. 6 | 65 |
| Fl. 7 | 75 |
| Fl. 8 | 85 |
| Fl. 9 | 95 |
| Fl. 10 | 105 |
| Fl. 11 | 115 |
| Fl. 12 | 125 |
| Fl. 13 | 135 |
| Fl. 14 | 145 |
| Fl. 15 | 155 |
| Fl. 16 | 165 |
| Fl. 17 | 175 |
| Fl. 18 | 185 |
| Fl. 19 | 195 |
| Fl. 20 | 205 |
| Fl. 21 | 215 |
| Fl. 22 | 225 |
| Fl. 23 | 235 |
| Fl. 24 | 245 |
| Fl. 25 | 255 |
| Fl. 26 | 265 |
| Fl. 27 | 275 |
| Fl. 28 | 285 |
| Fl. 29 | 295 |
| Fl. 30 | 305 |
| Fl. 31 | 315 |
| Fl. 32 | 325 |
| Fl. 33 | 335 |
| Fl. 34 | 345 |
| Fl. 35 | 355 |
| Fl. 36 | 365 |
| Fl. 37 | 375 |
| Fl. 38 | 385 |
| Fl. 39 | 395 |
| Fl. 40 | 405 |
| Fl. 41 | 415 |
| Fl. 42 | 425 |
| Fl. 43 | 435 |
| Fl. 44 | 445 |
| Fl. 45 | 455 |
| Fl. 46 | 465 |
| Fl. 47 | 475 |
| Fl. 48 | 485 |
| Fl. 49 | 495 |
| Fl. 50 | 505 |
| Fl. 51 | 515 |
| Fl. 52 | 525 |
| Fl. 53 | 535 |
| Fl. 54 | 545 |
| Fl. 55 | 555 |
| Fl. 56 | 565 |
| Fl. 57 | 575 |
| Fl. 58 | 585 |
| Fl. 59 | 595 |
| Fl. 60 | 605 |
| Fl. 61 | 615 |
| Fl. 62 | 625 |
| Fl. 63 | 635 |
| Fl. 64 | 645 |
| Fl. 65 | 655 |
| Fl. 66 | 665 |
| Fl. 67 | 675 |
| Fl. 68 | 685 |
| Fl. 69 | 695 |
| Fl. 70 | 705 |
| Fl. 71 | 715 |
| Fl. 72 | 725 |
| Fl. 73 | 735 |
| Fl. 74 | 745 |
| Fl. 75 | 755 |
| Fl. 76 | 765 |
| Fl. 77 | 775 |
| Fl. 78 | 785 |
| Fl. 79 | 795 |
| Fl. 80 | 805 |
| Fl. 81 | 815 |
| Fl. 82 | 825 |
| Fl. 83 | 835 |
| Fl. 84 | 845 |
| Fl. 85 | 855 |
| Fl. 86 | 865 |
| Fl. 87 | 875 |
| Fl. 88 | 885 |
| Fl. 89 | 895 |
| Fl. 90 | 905 |
| Fl. 91 | 915 |
| Fl. 92 | 925 |
| Fl. 93 | 935 |
| Fl. 94 | 945 |
| Fl. 95 | 955 |
| Fl. 96 | 965 |
| Fl. 97 | 975 |
| Fl. 98 | 985 |
| Fl. 99 | 995 |
| Fl. 100 | 1005 |

Ausgegeben am 07.07.78
 Geometer, Stadt Nr. 141
 Auftraggeber: Stadt Recklinghausen
 Auftrag: Bauspionage Nr. 163
 "Ziegelgrund", Dortmund Str. R. Hausen
 Der Zeichner: Dr. Paul Butenweg
 Im Auftrag: Dr. Paul Butenweg

Plan Nr. 163
 (Entwurf)
Bodenaufschlüsse

119. Textlicher Teil des Bebauungsplans Entwurfs Nr. 163 - Ziegelgrund -

1. Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und § 2 Abs. 8 BBauG bzw. § 2 Abs. 5 BauGB i.V. mit BauNVO

1.01 Pflanz- und Erhaltungsgebote

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BBauG wird festgesetzt, daß

- a) auf den 6 m breiten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigte Bereiche - soweit der Plan keine Bäume ausweist, beidseitig mindestens alle 10 m - unter Freihaltung der Grundstückszufahrten und Stellplätze - jeweils ein Laubbaum mit Hochstamm und einem Mindeststammumfang von 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, gepflanzt wird.
- b) in öffentlichen Flächen die Hälfte aller anzupflanzenden Bäume Obstbäume sein sollen.
- c) auf allen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze mindestens ein Baum anzupflanzen und zu erhalten ist.
- d) ein mind. 0,50 m breiter Streifen, der Garagen- und Stellplatzanlagen sowie Mülltonnenplätze umgibt - soweit nicht andere Gebäudewände direkt anschließen - zu bepflanzen ist.
- e) bei der ergänzenden Bepflanzung innerhalb der Flächen für Aufschüttungen entlang der Dortmunder Straße und des landwirtschaftlichen Weges am Ostrand des Planbereiches nur Laubbäume und dichtwachsende Straucharten (wie z. B. Pfaffenhütchen, Hartriegel, Liguster, Heckenkirsche) zu verwenden sind.
- f) für die mit Gr. 2 bezeichneten Grünflächen die Bepflanzung aus landschaftstypischen Laubbäumen und Sträuchern zu bestehen hat, wobei die Hälfte der Gehölze aus Beeren- und Nußsträuchern bestehen muß, deren Früchte für den Menschen genießbar sein müssen.

1.02 Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 und 25 b wird festgesetzt, daß alle Gehölze in der mit Gr. 1 bezeichneten Grünfläche insgesamt Bestandschutz haben.

In der mit Gr. 1 bezeichneten Grünfläche sollen Wege als Kieswege ausgeführt werden.

1.03 Ausnahmen von der Bindung der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 31 Abs. 1 BBauG können von der Bindung der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Ausnahmen zugelassen werden, falls durch die Erhaltung zulässige Bauvorhaben unzumutbar erschwert oder unmöglich würden und an anderer Stelle des Grundstückes für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.

1.04 Regenwassergraben/Teich

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BBauG wird festgesetzt, daß in der mit Gr. 2 bezeichneten Grünfläche auf der gesamten Länge ein Regenwasser-

graben, mit Abschluß als Regenwasserteich am westlichen Ende, in naturnah gestalteter Form anzulegen ist.
Ein gleicher Teich ist in der mit Gr. 3 bezeichneten Grünflächen anzulegen.

1.05 Oberflächenwasser

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BBauG wird festgesetzt, daß

- a) alle neu zu errichtenden Gebäude (Bebauung an der Dortmunder Straße, Heinrich-Imbusch-Straße und Fritz-Husemann-Straße sowie die Wohngebäude mit Grasdächern ausgeschlossen) pro Hauseinheit eine Regenwasserzisterne mit 3 cbm Fassungsvermögen erhalten müssen. Hierbei sind Sammelzisternen für max. 4 Hauseinheiten zulässig, wobei der Inhalt der Sammelzisternen ebenfalls pro angeschlossener Hauseinheit 3 cbm betragen muß. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in diese Zisternen zu leiten. Überlaufendes Wasser der Zisternen ist über einen Regenwasserkanal in den Regenwassergraben (Grünfläche Gr. 2) bzw. in den Regenwasserteich (Grünfläche Nr. 3) zu leiten.
- b) soweit es die Höhenlage der Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen erlaubt, das anfallende Oberflächenwasser über einen Regenwasserkanal in den Regenwassergraben oder Regenwasserteich in der mit Gr. 2 bzw. Gr. 3 bezeichneten Grünflächen zu leiten ist. Diese Abwässer sind vor der Einleitung in den Graben oder Teich von Benzin oder Ölresten zu reinigen.

1.06 Höhenlage - Aufschüttung

Gemäß § 9 Abs. 2 BBauG wird die Höhe für die Aufschüttungen auf 3m über dem vorhandenen Geländeniveau festgesetzt.

1.07 Ausnahmen von Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen (z. B. Klimafassaden, Glashäuser und Wintergärten), die jeweiligen westlichen, südlichen und östlichen Baugrenzen um max. 3 m, und zwar bis zu 2/3 der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe, überschreiten, Jedoch sind 1,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.08 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG i. V. mit § 9 Abs. 3 BBauG wird festgesetzt, daß innerhalb der geschlossenen Bebauung entlang der Dortmunder Straße die Dachflächen der Wohngebäude mit Mutterboden bzw. einem kulturfähigen Substrat anzufüllen und zu bepflanzen sind.
- b) Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG wird für alle geplanten Gebäude bzw. bei Umbaumaßnahmen innerhalb des vorhandenen Baubestandes festgesetzt, daß an allen äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 vorgesehen werden müssen. Das bewertete Schalldämmmaß muß mindestens der Schallschutzklasse 2 gem. der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

1.09 Unzulässigkeit der Nutzung in WA-Gebieten

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig sind.

1.10 Allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen in WR-Gebieten

Gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Läden in den WR II o-Gebieten an der Straße "Ziegelgrund" in den der Straße direkt zugewandten Gebäuden allgemein zulässig sind.

1.11 Zweckgebundene bauliche Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BBauG wird für die innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft liegende eingeschossig überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, daß nur ein Wohngebäude für den Betriebsinhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes i. S. von § 146 BBauG errichtet werden darf, das eine untrennbare wirtschaftliche Einheit mit der Grundstücksnutzung darstellt.

1.12 Einschränkung von Garagen und Stellplätzen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß in den mit Signatur XXXXXX gekennzeichneten Bereichen Garagen und Stellplätze unzulässig sind.

1.13 Versorgungsfläche - Blockheizwerk -

- a) Gemäß § 9 Abs. 3 BBauG wird festgesetzt, daß das Blockheizwerk unterhalb der Geländeoberfläche zu errichten ist.
- b) Gemäß § 9 Abs. 2 BBauG wird festgesetzt, daß der notwendige Schornstein für das Blockheizwerk eine Höhe von 10 m über vorhandenem Geländeniveau nicht überschreiten darf.
- c) Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BBauG i. S. von § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der Versorgungsfläche - Blockheizwerk - ein max. zweigeschossiges Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter errichtet werden darf.

1.14 Einschränkung bestimmter Heizenergien

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 23 BBauG wird für neu zu errichtende Gebäude festgesetzt, daß Brennstoffe, welche die Luft erheblich verunreinigen, wie Kohle, Koks und Heizöl, nicht verwendet werden dürfen. Die Verwendung der o.g. Brennstoffe in einem Blockheizwerk kann zugelassen werden, wenn entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen nach dem neuesten Stand der Technik berücksichtigt sind. Für bestehende Gebäude wird festgesetzt, daß Umrüstungen der Heizungsanlagen zugunsten der o.g. Stoffe nicht zulässig sind.

2. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Im gesamten Geltungsbereich ist mit Abbaueinwirkungen zu rechnen. Wegen notwendiger Sicherungsmaßnahmen ist zu dem Bauvorhaben die Stellungnahme des Bergbautreibenden einzuholen.

3. Hinweise

3.1 Schonung von Bäumen und Sträuchern

- a) In jeder Phase der Baudurchführung - auch bei den Erschließungsmaßnahmen - sind die vorhandenen Bäume und Sträucher vor schädigenden Einflüssen zu sichern und zu bewahren.
- b) Der Bereich der Baumscheiben oder Pflanzinseln um die innerhalb der Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume muß vor dem Befahren gesichert werden (z. B. durch Holzpflocke).

3.2 Oberflächengestaltung der Verkehrsflächen

- a) Alle Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigte Bereiche - und die Flächen für den ruhenden Verkehr (öffentliche Stellplätze) sollen kleinformatig und offenfugig gepflastert werden.
- b) Alle Fuß- und Radwege sollen als wassergebundene Feinschotterwege ausgeführt werden.
- c) Die notwendig werdenden privatrechtlichen Erschließungsstraßen innerhalb der großen überbaubaren Grundstücksflächen sind in der äußeren Gestaltung entsprechend den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche) anzulegen.

3.3 Übernahme privatrechtlicher Erschließungsstraßen

Bei Übernahme von privatrechtlichen Erschließungsstraßen als öffentliche Verkehrsflächen und damit verbundener Aufnahme in die Erschließungsbeitragsrechnung soll eine entsprechende vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

3.4 Bodenverunreinigung

Im Rahmen eines Gutachtens zur Beurteilung der Bodenbeschaffenheit vom 9.7.1985 durch das Geotechnische Büro Dr. Paul Butenweg, Zum Gehölz 19, 4355 Waltrop wurden bei der Untersuchung keine industriellen oder häuslichen Abfälle oder sonstige chemische Verunreinigungen im Boden festgestellt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, daß die Untersuchungen nur punktuell waren. Somit sind kleinere lokale Verunreinigungen zwar nicht wahrscheinlich, aber auch nicht völlig auszuschließen.

Falls sich bei den Erschließungsarbeiten oder übrigen Baumaßnahmen Hinweise auf Bodenverunreinigungen zeigen, ist unverzüglich die Stadt Recklinghausen als zuständige Ordnungsbehörde gemäß § 3 BauONW i. V. mit § 14 OBG (Ordnungsbehördengesetz) zu beteiligen.

3.5 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 3.6.1986 ist zu beachten.

3.6 Bodendenkmalschutz

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

Dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - 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 gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

3.7 Versorgungsfläche - Blockheizwerk -

Sollte das innerhalb der Versorgungsfläche vorgesehene Blockheizwerk nicht errichtet werden, soll die Versorgungsfläche über eine vereinfachte Änderung analog der benachbarten Wohnbebauung in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

4. Gestaltungsvorschriften

Die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften sind Bestandteil der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Vorgärten und der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (Gestaltungssatzung) im Bereich Ziegelgrund vom (identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 - Ziegelgrund -). Voller Wortlaut siehe Anlage zur Begründung.

4.1 Dachgestaltung (§ 3)

- a) Die Wohngebäude und Garagen sind mit geeigneten Dächern entsprechend der eingetragenen Gradzahl (10° - 30° bzw. 30° - 38°) zu versehen.
- b) Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.

- c) Bei allen Wohngebäuden sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu 1/3 der Traufenlänge zulässig.
- d) Drempele sind bei allen Gebäuden bis max. 0,5 m Höhe, gerechnet ab Oberkante Rohdecke bis zur Schnittstelle Außenwand mit Außenkante Dacheindeckung, zulässig.
- e) Für Wohngebäude und Garagen mit 30° - 38° Dachneigung sind als Dacheindeckung rote Dachpfannen oder Grassoden zulässig.
- f) Für sämtliche Wohngebäude innerhalb der mit 10° - 30° Dachneigung bezeichneten Bereiche ist nur ein gemeinsamer, durchgehender First zulässig.

4.2 Sockel- und Traufenausbildung (§ 4)

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Höhen der Sockel- und Traufenausbildungen einander anzupassen.

4.3 Gestaltung von Garagenanlagen (§ 5)

- a) Die Fassaden und Dächer von Garagenanlagen sind einheitlich zu gestalten.
- b) Als Dachform sind flache oder geneigte Dächer als Sattel- oder Pultdach zulässig.
- c) Die Dächer von Garagenanlagen sind äußerlich derart zu gestalten, indem sie mit Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat anzufüllen und mit Gras zu bepflanzen sind.

4.4 Vorgartengestaltung (§ 6)

Die Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderen Gebäudekanten) sind gärtnerisch zu gestalten.

4.5 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 7)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für zulässige Garagen oder Stellplätze und deren Zufahrten benötigt werden. Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Einfahrten, die über Freiflächen führen, sind mit Rasen-Lochsteinen oder Kies-Fahrspuren zu versehen.

1012. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Durchführung der verkehrlichen Erschließung ist Grunderwerb erforderlich. Ob dies über bodenordnende Maßnahmen in Form einer offiziellen Umlegung geschieht, kann z. Zt. noch nicht endgültig beurteilt werden.

13. Flächenbilanz (Anlage Nr. 1)

Zu dieser Begründung gehört als Anlage eine Flächenbilanz

14. Soziale Maßnahmen gem. § 13 a BBauG

Bei der Verwirklichung der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die Belange der dort wohnenden und arbeitenden Menschen, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht nicht zu erwarten.

15. Kostenüberschlag

Für die Durchführung der Bebauungsplanziele werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

| | |
|---|--------------------|
| a) Grunderwerb | ca. 660.000,- DM |
| b) Entwässerungstechnische Erschließung | ca. 1.000.000,- DM |
| c) Straßenbaukosten | ca. 1.100.000,- DM |
| d) Straßenbegrünung und Grünanlage | ca. 173.000,- DM |
| | <hr/> |
| | ca. 2.933.000,- DM |
| | ===== |

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

Gem. § 9 (8) BBauG soll auf die Maßnahmen hingewiesen werden, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen.

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung bzw. ihre erstmalige Erstellung müssen gem. der §§ 123 ff BauGB bis zu 90 % der beitragsfähigen Aufwendungen von den Eigentümern getragen werden (Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Recklinghausen vom 27.2.1978).

Gem. § 129 (1) BauGB wird der Restbetrag von mind. 10 % der beitragsfähigen Aufwendungen von der Gemeinde getragen. Diese Mittel müssen in die mittelfristigen Haushaltsplanungen aufgenommen werden.

Recklinghausen, den 14.10.1987
Der Stadtdirektor

i. A.



Schlegendal
Dipl.-Ing.

Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 163 Ziegelgrund

| | ha | a | m ² | % |
|---|-----------|----|----------------|---|
| 1. Fläche des Planungsgebietes | 10 | 70 | 30 | |
| 2. Verkehrsflächen | 1 | 63 | 10 | |
| davon | | | | |
| a) Straßenverkehrsflächen | 0,6670 ha | | | |
| b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 0,1660 ha | | | |
| - Fuß- und Radweg - | | | | |
| c) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 0,7700 ha | | | |
| - verkehrsberuhigte Bereiche - | | | | |
| d) Fläche für das Parken von Fahrzeugen | 0,0280 ha | | | |
| 3. Versorgungsflächen | | 10 | 80 | |
| 4. Wohnbauflächen | 7 | 88 | 60 | |
| WR = 7,3050 ha | | | | |
| WA = 0,5810 ha | | | | |
| 5. Grünflächen - Parkanlage | | 80 | 40 | |
| Gr. 1 0,3750 ha | | | | |
| Gr. 2 0,3880 ha | | | | |
| Gr. 3 0,0410 ha | | | | |
| 6. Fläche für die Landwirtschaft | | 27 | 40 | |

Aufgestellt und berechnet:

Recklinghausen, den 27.02.1987
 Amt 62

