

1. Anlaß zur Aufstellung

Der ständig wachsende Aufgabenbereich der Arbeitsverwaltung und die damit verbundene Erweiterung des Personalbestandes in den vergangenen Jahren haben dazu geführt, daß das Dienstgebäude des Arbeitsamtes an der Castroper Straße den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht wird. Die zum Teil in gemieteten Räumen dezentral untergebrachten Dienststellen sollen daher in einem Gebäude zusammengefaßt werden. Hierzu ist vorgesehen, das vorhandene Dienstgebäude an der Castroper Straße zu erweitern. Überlegungen des Finanzbauamtes Coesfeld gehen von einer sieben- bis elfgeschossigen, dreibündigen Anlage entlang der Castroper Straße aus. Zwar besteht für den Bereich südlich der Straße Am Sandershof ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 50 Teilplan 1), die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen jedoch eine Bebauung (Erweiterung des Arbeitsamtes) in der beabsichtigten Form nicht zu, so daß auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Darüber hinaus werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Wohnbebauung - Am Sandershof - der derzeitigen realen Nutzung angepaßt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 171 - Am Sandershof - ist im wesentlichen identisch mit dem alten Bebauungsplanbereich Nr. 50/1 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Sandershof,

im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Castroper Straße,

im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Dordrecht-ringes und

im Westen durch den Überlaufgraben des Vorfluters Hellbach.

3. Verfahrensschritte

3.1 Gesetzliche Grundlagen

Mit Wirkung vom 1.7.1987 ist das neue Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft getreten, welches das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Novelle vom 6.7.1979 ersetzt. Dieses Baugesetzbuch enthält auch für die Bauleitplanung einige Änderungen, die jedoch für den Bebauungsplan Nr. 171 - Am Sandershof - nur teilweise von Bedeutung sind. Nach den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB sind die materiellrechtlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG), d. h. §§ 1, 5, 9, 9a und 13a Abs. 1 sowie die Abstimmungspflicht nach § 2 Abs. 4 BBauG weiter anzuwenden, wenn vor dem 1.7.1987 mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange begonnen worden ist.

Dies trifft für den Bebauungsplan Nr. 171 zu.

Hinsichtlich der Anwendung des Verfahrensrechts richten sich die weiteren Verfahrensschritte nach folgendem Grundsatz: Ein vor dem 1.7.1987 begonnener Verfahrensschritt wird nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes fortgesetzt, die folgenden Verfahrensschritte richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 233 Abs. 2 BauGB).

3.2 Planverfahren

Den Aufstellungsbeschluß für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 - Am Sandershof - i. S. von § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Rat in seiner Sitzung am 2.4.1984 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung i. S. von § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 12.6.1984 durch das Bekanntmachungsblatt Nr. 22 und in den Tageszeitungen. Der Planungsausschuß beschloß in seiner Sitzung am 21.5.1986 die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung i. S. von § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung sowie einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Planungsamt jeweils 14 Tage vor und nach dieser Bürgerversammlung durchzuführen. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Planungsamt in der Zeit vom 10.7.1986 bis 8.8.1986, die Informations- und Anhörungsveranstaltung fand am 24.7.1986 im großen Sitzungssaal des Rathauses statt. An der Anhörungsveranstaltung nahmen ca. 30 Bürgerinnen und Bürger teil. Von der Möglichkeit, sich schriftlich zu den vorgestellten Planungen zu äußern, wurde ebenfalls Gebrauch gemacht.

Sowohl die Äußerungen, die während der öffentlichen Anhörung vorgetragen und protokolliert wurden, als auch die schriftlich vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden in die weiteren Planüberlegungen eingeschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange i. S. von § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.10.1986 bis 21.11.1986 durchgeführt.

Den Beschluß zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen faßte der Rat der Stadt Recklinghausen am 7.3.1988. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 171 - Am Sandershof - erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 3.5.1988 bis 3.6.1988 einschließlich.

Mit Schreiben vom 21.4.1988 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in Kenntnis gesetzt. Der Benachrichtigung war die aufgrund der Beteiligung nach § 2 Abs. 5 BBauG geänderte Offenlegungsfassung des Bebauungsplanes im M. 1 : 2500 mit Begründung beigelegt.

4. Ziele der Landesplanung

Bei der Aufstellung des seit dem 29.9.1980 wirksamen Flächennutzungsplanes (F-Plan) wurden die aus den übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen abgeleiteten Ansprüche eingebracht und mit den kommunalen Zielen abgestimmt (gem. § 18 Landesplanungsgesetz NW in der Fassung vom 3.6.1975, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.1979). Da der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist und landesplanerisch relevante Abweichungen vom F-Plan nicht vorgesehen sind, ist davon auszugehen, daß die beabsichtigten Festsetzungen den Zielen der Landesplanung entsprechen.

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) "Nördliches Ruhrgebiet" ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich mit mittlerer Siedlungsdichte dargestellt. Der Dordrechtring gehört danach zum regionalen Straßennetz. Als Mittelzentrum mit teiloberzentralen Funktionen nimmt Recklinghausen mit der zu erweiternden Behörde regionale Aufgaben wahr.

Der Planbereich gehört zum Siedlungsschwerpunkt Recklinghausen-Altstadt. Durch die Planung wird eine Verdichtung im bereits bebauten Bereich angestrebt, die eine Inanspruchnahme des knapp gewordenen Freiraums vermeiden hilft. Das entspricht auch der landesplanerischen Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes III i.d.F. vom 15.9.1987.

5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

- Erweiterung einer zunehmend wichtigen regionalen Behörde am bisherigen Standort
- Dadurch Vermeiden der Inanspruchnahme von Freiraum an anderer Stelle
- Nähe zu anderen Behörden angestrebt

6. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

6.1 Flächennutzungsplan

Die zukünftigen Festsetzungen werden gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des seit dem 29.9.1980 wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Wohnbebauung Am Sandershof Wohnbaufläche dar. Die Flächen des Arbeitsamtes sind einschließlich der Erweiterungsflächen als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

6.2 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen

Der für den vorgenannten Bereich z. Zt. noch bestehende Bebauungsplan Nr. 50/1 - Am Sandershof - wurde nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) aus dem Jahre 1960 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1968 aufgestellt. Die Genehmigung wurde am 2.6.1970 durch die Landesbaubehörde Ruhr (LBR) erteilt und am 26.6.1970 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Recklinghausen veröffentlicht.

Ein mit Beschluß des Rates vom 30.1.1978 eingeleitetes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 50/1 wurde wegen fehlender planerischer Vorgaben (FNP) nicht weitergeführt.

Des weiteren tangiert der Bebauungsplan Nr. 87 Teilplan 1 den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 171. Ein ca. 3 - 4 m breiter Geländestreifen des Arbeitsamtgrundstückes ist als Verkehrsfläche festgesetzt (Dordrechtring). Da der Dordrechtring ausgebaut ist und der Geländestreifen bei der Ermittlung der zulässigen Geschößfläche für die Arbeitsverwaltung von Bedeutung ist, soll diese Fläche in den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 171 einbezogen werden.

...

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, die in einem besonderen Plan "Aufhebung bestehender Festsetzungen" dargestellt werden, sollen aufgehoben und durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 171 - Am Sandershof - ersetzt werden.

6.3 Satzungen

6.3.1 Baumschutzsatzung

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

6.4 Denkmalschutz

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ist nicht vorgesehen, Gebäude innerhalb des Planbereiches gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) i.d.F. vom 11.3.1980 in die Denkmalliste einzutragen. Es ist darüber hinaus nicht beabsichtigt, im Plangebiet Denkmalbereiche gem. § 6 Abs. 4 DSchG festzusetzen.

6.5 Bergbau

Nach den z. Zt. vorliegenden Unterlagen - Kennzeichnung von Flächen im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 4 BBauG - liegt der Bebauungsplanbereich Nr. 171 - Am Sandershof - in einem Gebiet, unter dem der Bergbau umgeht. Um zukünftige Bauwerke wirksam und in angemessener Weise gegen evtl. Bergschäden sichern zu können, ist schon vor Beginn der Einzelplanung mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen, damit die gesetzlich geregelten Vorkehrungen getroffen werden können.

7. Ziele der Stadtplanung

7.1 Allgemeiner Planinhalt

Entsprechend den Zielen der Landesplanung nimmt Recklinghausen für den Vestischen Raum als Mittelzentrum oberzentrale Funktionen wahr. Dies läßt sich u. a. anhand der zahlreichen Dienstleistungsbetriebe, die sich im Stadtzentrum bzw. im unmittelbaren Randbereich befinden, erkennen.

Das Arbeitsamt Recklinghausen gehört u. a. zu den Dienstleistungsbetrieben, die aufgrund ihrer vielfältigen Aufgaben die Nähe zu anderen Behörden und Einrichtungen, insbesondere der Stadt- und Kreisverwaltungen, benötigen. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben hat die Stadt Recklinghausen mehrere Standortalternativen untersucht und der Arbeitsverwaltung das Ergebnis mitgeteilt. Die verkehrsmäßig günstige Lage im Kreuzungsbereich Castroper Straße/Dordrechtring und die Tatsache, daß an dem vorhandenen Standort Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen, haben auch aus Kostengründen dazu geführt, daß die notwendige Erweiterung des Dienstgebäudes einem Neubau an anderer Stelle vorgezogen wird.

...

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 werden die vorhandenen Nutzungen westlich der Gemeinbedarfsfläche zwischen dem Dordrechtring, dem Überlaufgraben des Vorfluters Hellbach und der Straße Am Sandershof planungsrechtlich gesichert und für die Erweiterung des Arbeitsamtes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Der Bebauungsplanbereich ist im wesentlichen identisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 - Teilplan 1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50/1 (z. B. Baulinien, Art der baulichen Nutzung) entsprechen nicht der tatsächlichen Nutzung. Darüber hinaus hat das Oberverwaltungsgericht Münster in einem Beschluß vom 3. April 1980 festgestellt, daß der Wirtschaftsplan aus den Jahren 1951/1961 nicht wirksam übergeleitet werden konnte, da dieser Plan, jedenfalls inhaltlich, nicht im wesentlichen den an einen Flächennutzungsplan gestellten Anforderungen i. S. von § 173 (1) Satz 2 BBauG 1960 entsprach. Er ist deshalb mangels Überleitungsfähigkeit gem. § 173 (1) Satz 1 BBauG 1960 am 29.6.1963 außer Kraft getreten. Daraus ergibt sich, daß auch der Bebauungsplan Nr. 50, der aus diesem Wirtschaftsplan entwickelt wurde, ebenfalls in seinem rechtlichen Bestand gefährdet ist. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 ist daher auch aus den v.g. Gründen angezeigt.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und erschlossen. Der Bereich westlich des bestehenden Arbeitsamtes wird bis zum Vorfluter durch eine zwei- bis elfgeschossige, reine Wohnbebauung geprägt. Das Gebäude des Arbeitsamtes bestimmt die Situation im östlichen Planbereich.

7.2 Planerische Ausweisungen gemäß BauGB und BauNVO

- 7.2.1 Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, der für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 171 Wohnbaufläche bzw. Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltungsgebäude - darstellt. Aufgrund der reinen Wohnnutzung wird der westliche Bereich als reines Wohngebiet, elfgeschossig, offene Bauweise, (WR XI o) festgesetzt, wobei die möglichen elf Geschosse als Höchstgrenze zu verstehen sind. Für die Wohnbebauung südlich der Straße Am Sandershof wird ein WA-Gebiet i. S. von § 4 BauNVO festgesetzt mit der Einschränkung, daß die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sind. Dies bedeutet, daß Handwerksbetriebe, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auch im Wege der Ausnahme nicht zugelassen werden können. Mit dieser Festsetzung soll die Entwicklung des WA-Gebietes zu einem Mischgebiet i. S. von § 6 BauNVO verhindert und dem Schutz des Wohnens Priorität eingeräumt werden. Zulässigerweise errichtete Betriebe genießen den von der Rechtsprechung entwickelten Bestandsschutz.

Die im bisherigen Plan festgesetzten Baulinien werden aufgehoben und durch Baugrenzen ersetzt, zumal die Bebauung bereits abgeschlossen ist und daher eine städtebauliche Notwendigkeit für die Festsetzung von Baulinien nicht mehr gegeben ist. Das im Bebauungsplan Nr. 50/1 festgesetzte Mischgebiet wird in Verbindung mit der bisherigen Fläche des Arbeitsamtes als Fläche für den Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltung - ausgewiesen.

...

Eine mit Geh- und Leitungsrecht belastete Fläche sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen, die bisher die Fläche der Arbeitsverwaltung von dem Mischgebiet trennten, werden ebenfalls in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen. Die notwendige Verlegung der Umspannstation wie auch der Versorgungsleitungen soll in Verbindung mit der Baumaßnahme durchgeführt werden. Da konkrete Planunterlagen über die zukünftigen Baukörper noch nicht vorliegen, wird auf die Festsetzung einer Versorgungsfläche bzw. die Führung der Versorgungsleitungen verzichtet, zumal gem. § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden können.

7.2.2 Bei der Festsetzung der Grund- und Geschößflächenzahlen für die Wohnbereiche werden die tatsächlichen Gegebenheiten zugrundegelegt. Für die zweigeschossige Bebauung entlang der Straße Am Sandershof wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Wohnbebauung an der Stichstraße Am Sandershof erhält entsprechend der vorhandenen Nutzung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,1.

Für die Erweiterung des Arbeitsamtes ist aufgrund der notwendigen Geschößfläche von ca. 14.150 m² die Festsetzung einer GFZ von 2,4 erforderlich. Die Festsetzung höherer Werte, als sie nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig sind, kann gem. § 17 Abs. 10 BauNVO im Bebauungsplan vorgenommen werden, wenn

- besondere städtebauliche Gründe die Überschreitung rechtfertigen,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausgleichende Umstände oder Maßnahmen sichergestellt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Diese Voraussetzungen können insgesamt als erfüllt angesehen werden; die Überschreitung der Höchstwerte erscheint gerechtfertigt.

Besondere städtebauliche Gründe schließen in der Regel mehrere städtebauliche Gründe ein, die ein hohes Maß an öffentlichem Interesse bei der Verwirklichung eines städtebaulichen Zieles darstellen, daß eine Abweichung von den Regelfestsetzungen in Kauf genommen wird. Bei den städtebaulichen Gründen, die für eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudes sprechen, zählen insbesondere

- die zentrale und verkehrsgünstige Lage des vorhandenen Dienstgebäudes im Cityrandbereich,
- die gute Verkehrslage für Individualverkehr und öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV),
- die Konzentration der derzeit dezentral untergebrachten Dienststellen an einem geeigneten Standort im Siedlungsschwerpunkt,
- städtebaupolitische Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplanes I/II und
- ökonomische Gesichtspunkte
(Bei einer Neubaumaßnahme an einem anderen stadtkernnahen Standort wären zum einen die Kosten für den Grunderwerb aufzubringen, zum anderen müßte für die freiwerdende Bürofläche am jetzigen Standort eine geeignete Folgenutzung gefunden werden).

Die Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellt an die Planung besondere Anforderungen, denn nach dem abschließenden Katalog des § 9 BBauG können im Bebauungsplan die für die Beurteilung der gesundheitlichen Belange maßgeblichen Festsetzungen kaum ausreichend getroffen werden. Die gesundheitlichen Belange werden insbesondere berührt, wenn Mißstände in Bezug auf

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- die Einwirkungen durch Lärm und Luftverunreinigungen,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke und
- die vorhandene Erschließung

vorliegen.

Bei Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gem. § 6 BauONW können Nachteile in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten ausgeschlossen werden. Einwirkungen durch Lärm und Verunreinigungen sind von der Gemeinbedarfsnutzung nur in Zusammenhang mit der geplanten Stellplatzanlage zu erwarten. Um diese störenden Einwirkungen zu vermeiden, wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG festgesetzt, daß an der Grenze zwischen der Gemeinbedarfsnutzung und der Wohnbebauung eine Lärmschutzwand zu errichten ist. Mit dieser Lärmschutzeinrichtung wird zumindest für den Freiraum eine effektive Abschirmung erreicht.

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs müssen zufriedenstellend gelöst werden. Zu den verkehrlichen Belangen zählen vor allem der Verkehr auf öffentlichen Verkehrsanlagen und der Verkehr im Zusammenhang mit Stellplätzen und Garagen einschließlich der Zufahrten. Für den Bebauungsplan

Nr. 171 ist festzustellen, daß die Anbindung der Gemeinbedarfsfläche an das bereits vorhandene gut ausgebaute Verkehrsnetz möglich ist, ohne den übrigen Verkehr zu beeinträchtigen. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes soll entsprechend den Festsetzungen über den Dordrechtring erfolgen. Ausgleichende Maßnahmen (Lärmschutz) in Zusammenhang mit der geplanten Stellplatz- und Tiefgaragenzufahrt sind vorgesehen (Festsetzung einer Lärmschutzwand gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG), wobei sich die Errichtung einer zusätzlichen Tiefgarage grundsätzlich positiv auf das Umfeld auswirkt.

Die Haltepunkte des ÖPNV an der Dortmunder Straße und Castroper Straße (Hillen) sind in drei bis fünf Gehminuten zu erreichen.

Außerdem dürfen der Überschreitung der Höchstwerte sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Zu den öffentlichen Belangen gehören insbesondere die in § 1 Abs. 6 BBauG aufgeführten, vor allem die des Umweltschutzes, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Rücksichtnahme auf die Gestaltung des Ortsbildes. Der geplante Baukörper wird hinsichtlich seiner Baumasse den Kreuzungsbereich Castroper Straße/Dordrechtring wesentlich prägen. Es werden daher sowohl an die Gesamtgestaltung des Baukörpers wie auch an seine Einbindung in die Umgebung besondere Anforderungen zu stellen sein, die in stadtgestalterischer Hinsicht der besonderen Lage gerecht werden.

...

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Erweiterung des Arbeitsamtsgebäudes unter Anwendung des § 17 Abs. 10 BauNVO und bei Abwägung aller Belange, sowohl städtebaulich wie auch ökonomisch vertretbar ist.

Für den ruhenden Verkehr werden im Bebauungsplan zwei Gemeinschaftsgaragenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt (Wohnbebauung Am Sandershof 29 und 31 bzw. Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltung -). Die Garagenanlage im Bereich Sandershof ist bereits vorhanden. Hier werden z. T. die gem. § 47 BauONW notwendigen Stellplätze für die Gebäude Am Sandershof 29 und 31 bereitgestellt. Der westliche Teil dieser Tiefgarage wird über eine gesonderte Zufahrt - in diesem Bereich liegt auch eine Abwasserleitung DN 400 - entlang dem Vorfluter angefahren. Für die Abwasserleitung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG festgesetzt. Die geplante Stellplatzanlage des Arbeitsamtes soll über den Dordrechtring erschlossen werden. Der Ein- und Ausfahrtbereich wird in einem Abstand von ca. 55 m von der Castroper Straße festgesetzt. Die Festsetzung einer Gemeinschaftsgaragenanlage unterhalb der Geländeoberfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche soll auch die Errichtung von unterirdischen Stellplätzen ermöglichen, zumal mit einer oberirdischen Stellplatzanlage allein der gem. § 47 BauONW erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück nicht gedeckt werden kann.

Der Planbereich wird von einer Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr der Deutschen Bundespost tangiert. Die maximal zulässige Bauhöhe von 146 m über NN darf im Schutzbereich der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Ein entsprechender Hinweis auf die Richtfunkverbindung wird im textlichen Teil des Bebauungsplans gegeben.

7.3 Verkehrserschließung

Der Bebauungsplanbereich wird durch die Castroper Straße (L 628) und den Dordrechtring erschlossen. Als leistungsfähige Hauptverkehrsstraße gehört der Dordrechtring nach dem Generalverkehrsplan 1986 (GVP) der Stadt Recklinghausen zum Primärnetz, die Castroper Straße ist dem Sekundärnetz (Bezirksverteilernetz) zugeordnet.

Die Castroper Straße verbindet als Teil einer Ortsdurchfahrt der Landstraße 628 die ca. 300 m entfernte Innenstadt Recklinghausens mit den Ortsteilen Hillen, Berghausen und Suderwich. Der Dordrechtring erfüllt sowohl die Funktion einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße als auch einer West-Ost-Verbindung zwischen der Stadt Herten und den östlichen Nachbarstädten Oer-Erkenschwick, Datteln und Waltrop.

Die Straße Am Sandershof übernimmt von ihrer Funktion her die innere Erschließung des Bebauungsplanbereiches. Aufgrund der Tatsache, daß die Straße Am Sandershof nur einen Straßenquerschnitt von max. 10,0 m aufweist und im Hinblick auf die bereits vorhandene Verkehrsbelastung dieser Straße wird festgesetzt, daß ein Anschluß der Stellplatzanlage des Arbeitsamtes an das öffentliche Straßennetz nur im Bereich des Dordrechtringes erfolgen kann.

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung des Kreuzungsbereiches Dordrechtring-Castroper Straße sind Zu- und Ausfahrt nur in einer Richtung vorgesehen. Die Möglichkeit, aus allen Richtungen die Stellplatzanlage anfahren bzw. verlassen zu können, wäre nur durch Trennung der Mittel-

insel des Dordrechtringes und Einrichtung einer weiteren Signalanlage zu schaffen. Dies würde zu einer Verschiebung der vorhandenen Stauräume und damit zu einer erheblichen Verschlechterung des Verkehrsflusses im Kreuzungsbereich selbst führen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt etwa 650 m vom Hbf-Recklinghausen der Bundesbahnstrecke Wanne-Eickel - Münster entfernt.

Folgende Buslinien des öffentlichen Personen-Nahverkehrs tangieren den Bebauungsplanbereich:

Linie 233 Taktfolge: 15 Min. (tagsüber) bzw. 30 Minuten
 Haltestellen: Dortmunder Straße und Hillen (mittl. Entfernung ca. 200 m).

Linie 237 Taktfolge: 30 Min.
 Haltestellen: Dortmunder Straße
 (mittlere Entfernung ca. 200 m).

7.4 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

7.4.1 Versorgungsanlagen

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas, Wasser und elektrischer Energie kann durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert werden. Vorbehaltlich einer wirtschaftlichen Untersuchung ist auch die Versorgung der vorhandenen bzw. geplanten Gebäude mit Fernwärme möglich. Notwendige Erweiterungen und Ergänzungen sind möglich und werden entsprechend dem Bedarf von den Versorgungsträgern durchgeführt. Die vorhandene 10-kv-Ortsnetzstation der VEW soll bei Realisierung der Arbeitsamtserweiterung verlegt und in den Gebäudekomplex integriert werden. Es wird daher festgesetzt, daß auf dem Baugrundstück für Gemeinbedarf - Verwaltung eine Ortsnetzstation in Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem Grundstückseigentümer zulässig ist.

7.4.2 Entsorgungsanlagen

Das gesamte Plangebiet ist im Mischsystem kanalisiert. Anfallende Abwässer werden über einen Sammler dem genossenschaftlichen Vorfluter Hellbach zugeführt, in der vorhandenen Kläranlage Herne-Nord mechanisch gereinigt und in die Emscher eingeleitet. Beide Vorfluter (Hellbach und Emscher) sind Gewässer II. Ordnung mit Belastung. Die biologische Reinigung der Abwässer erfolgt im Klärwerk Emscherniederung.

Um die Belastung der Kanalisation durch anfallendes Oberflächenwasser bei starken Regenfällen zu verringern, wird im Hinblick auf die bereits überwiegend vorhandenen Stellplatzanlagen, Garagenzufahrten und Gehwege im textlichen Teil des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, daß bei Neuanlage bzw. Umbau oder Renovierung bestehender Anlagen möglichst wasserdurchlässiges Material verwendet wird.

7.5 Spielflächen

Nach dem Entwurf zum Spielflächensystem der Stadt Recklinghausen i. S. des Rd.Erl. des Innenministers vom 31.7.1974, geändert durch Rd.Erl. des Innenministers vom 29.3.1978 gehört der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 171 - Am Sandershof - zum Spielbereich III.

Spielbereich A

Der Spielbereich A wird für den Planbereich durch den Spielplatz im Erlbruchpark (Spiel- und Bolzplatz) mit ca. 2.500 m² Fläche abgedeckt.

Spielbereich B

Die Versorgung des Spielbereiches B übernimmt der Spielplatz an der Siegerlandstraße (Größe ca. 1.100 m²). Der Spielplatz im Erlbruchpark übernimmt ebenfalls die Funktion eines B-Bereiches.

Spielbereich 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 3.6.1986 in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauONW (1984) sichergestellt.

Spielplätze der Kategorie C sind im Bereich der Wohnbebauung Am Sandershof vorhanden.

Grundsätzlich kann die Versorgung mit Spielflächen für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 171 als gesichert angesehen werden.

8. Immissionen/Altlasten

8.1 Verkehrs- und andere Immissionen

Für den Bebauungsplan Nr. 171 - Am Sandershof - ergeben sich aus schalltechnischer Sicht zwei Problembereiche, nämlich die Verkehrsgerausche der Castroper Straße und des Dordrechtringes sowie die der Bahnlinien der Deutschen Bundesbahn. Die Ergebnisse eines Schallschutzgutachtens machen dies deutlich. Wesentliche Fremdgeräusche liegen nicht vor.

Anmerkung:

Die rechtlichen Grundlagen zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der Bauleitplanung sind sehr komplex. Es liegen eine Reihe von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen, DIN-Normen und VDI-Richtlinien vor, wobei Verwaltungsvorschriften und Richtlinien im Bebauungsplanverfahren die Bedeutung von allgemein gültigen gutachterlichen Stellungnahmen haben. Dem Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 171 - Am Sandershof - liegen u. a. die DIN 18005 (Vornorm 1971) bzw. Entwurf April 1982 zugrunde. Inzwischen ist als Ersatz die DIN 18005 Teil 1 (Ausgabe Mai 1987) veröffentlicht.

...

8.1.1 Beurteilung der Lärmbelastung

Differenziert nach den "Lärmverursachern" ergibt sich folgende Situation:

Variante I (Ist-Situation)

- Im westlichen Abschnitt des Plangebietes bestimmen auf der Berechnungsebene "Erdgeschoß" primär Lärmeinwirkungen der Bundesbahn den Beurteilungspegel. Dies gilt aufgrund der starken Streckenbelastung in den Nachtstunden insbesondere für den Nachtpegel.
- Aufgrund der fehlenden Abschirmwirkung ist die Immissionsbelastung auf der Berechnungsebene "jeweils letztes Obergeschoß" tlw. deutlich höher als auf der Berechnungsebene "Erdgeschoß". Hier bestimmen die Lärmeinwirkungen des Dordrechtringes und der Bahnlinien gleichermaßen den Beurteilungspegel. Der Nachtpegel wird an der West- bzw. Südseite der Häuser Am Sandershof 11, 13, 17, 21, 23 und 31 von der Bahnlinie bestimmt.
- Die höchste Immissionsbelastung ergibt sich an der südöstlichen Seite des Gebäudes Am Sandershof 29 mit ca. 60 dB(A) tags und 50 bzw. 61 dB(A) nachts.
- Im östlichen Teil des Planbereiches (Nordostseite der Häuser Am Sandershof 21 - 25) wird der Beurteilungspegel auf der Erdgeschoßebene primär von der Lärmbelastung der Castroper Straße bestimmt. In den Obergeschossen hingegen tragen die Verkehrsemissionen des Dordrechtringes und der Castroper Straße in etwa gleichem Maße zur Lärmbelastung bei.

Variante II (Planungsfall)

- Durch die abschirmende Wirkung des vorgelagerten 7-geschossigen Gebäudes des Arbeitsamtes ergibt sich eine effektive Abschirmung der Lärmemissionen der Castroper Straße an der nordöstlichen Seite der Häuser Am Sandershof 21 - 25. Gegenüber der Ist-Situation ergeben sich Reduzierungen der Mittelungspegel sowohl tags als auch nachts um durchschnittlich 17 dB(A). Die Lärmemissionen der Castroper Straße haben somit auf den Beurteilungspegel keinen Einfluß mehr.

8.1.2 Beurteilung der Immissionssituation nach der DIN 18005-Vornorm 1971

Hinsichtlich der Berücksichtigung des Verkehrslärms in Bauleitplanungsverfahren gilt nach wie vor der Runderlaß des Innenministers NW vom 18.11.1971 (MBI. NW S. 2129/SMBI. NW 2311) "Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau". Hierin wird die Anwendung der DIN 18005 - Vornorm - Blatt 1 "Schallschutz im Städtebau" in der Bauleitplanung empfohlen.

Die DIN 18005 - Vornorm enthält für Reine Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete folgende Planungsrichtpegel - nach der DIN 18005 Mai 1987 "schalltechnische Orientierungswerte" -, die nach Möglichkeit eingehalten werden sollen:

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| 1. Reines Wohngebiet | 50 dB(A) Tag 35 dB(A) Nacht |
| 2. Allgemeines Wohngebiet | 55 dB(A) Tag 40 dB(A) Nacht |

In der v.g. DIN wird darauf hingewiesen, daß diese Richtpegel nahe Verkehrswegen nicht immer eingehalten werden können. Die Überschreitungen sollten jedoch nicht mehr als 10 dB(A) über den angegebenen Planungsrichtpegeln liegen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß - aufgrund der vorhandenen, das Gebiet tangierenden Verkehrswege - eine Vorbelastung gegeben ist. Diese Vorbelastung kann in der Abwägung durch Zugrundelegung eines erhöhten Planungsrichtpegels Berücksichtigung finden. Analog der sog. Mittelwertbildung in Gemengelagensituationen kann der Planungsrichtpegel der nächsthöheren Gebietskategorie (WA-Gebiet bzw. MI-Gebiet) zugrundegelegt (55/40 dB(A) bzw. 60/45 dB(A) werden.

Hinsichtlich der Beurteilung der Immissionssituation und der Zuordnung von Orientierungswerten haben sich durch die neue DIN 18005 Änderungen ergeben, die für die Abwägung der Belange des Schallschutzes von Bedeutung sind. Während die Vornorm 1971 zur DIN 18005 bei vorbelasteten Bereichen Überschreitungen der Planungsrichtpegel bis zu 10 dB(A), in Ausnahmefällen auch darüber, zuließ, ist in der DIN 18005 vom Mai 1987 diese 10 dB(A)-Toleranz nicht mehr enthalten. Hier wird lediglich in einem Beiblatt, welches ausdrücklich keine zusätzlich genormten Festlegungen enthält, darauf hingewiesen, daß sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen.

Da der Gutachter bei der Beurteilung der Immissionssituation für die Wohnbebauung analog der Mittelwertbildung in Gemengelagen unter Berücksichtigung der 10 dB(A)-Toleranz die nächst höhere Gebietskategorie (WA-Gebiet) zugrunde gelegt hat, ergeben sich bei der Abwägung der Belange des Schallschutzes Probleme hinsichtlich einer vertretbaren Festlegung der Baugebietskategorie für die Wohnbebauung, da sich z. T. erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte für die Nachtzeit ergeben. Die Festlegung einer Gebietskategorie nach Immissionsschutzgesichtspunkten, nur um der Einhaltung der Orientierungswerte zu genügen, ist städtebaulich nicht vertretbar und fehlerhaft. Hier muß zur Bewältigung der bestehenden Konflikte eine Verbesserung der städtebaulichen Situation genügen. Der Gutachter hat hierzu Maßnahmen vorgeschlagen (siehe Abschnitt 8.2.3 der Begründung), die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert werden. Eine Konfliktbewältigung, die ausschließlich den Belangen des Schallschutzes Rechnung trägt, ist im vorliegenden Fall weder möglich noch geboten.

Der Bebauungsplan sieht für die Wohnbebauung im nördlichen Planbereich WA-Gebiet, für die übrige Wohnbebauung WR-Gebiet vor. Das Grundstück des Arbeitsamtes wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Verwaltungsgebäude festgesetzt.

Aus diesen Festsetzungen ergibt sich folgende Beurteilungssituation:

Variante 1 (Ist-Situation)

- Der nach der DIN 18005 - Vornorm anzustrebende Planungsrichtpegel von 55/40 dB(A) tags/nachts kann an keinem Immissionspunkt des Plangebietes eingehalten werden.

...

Teilweise erhebliche Überschreitungen der Richtpegel, auch bei Zugrundelegung eines um 10 dB(A) erhöhten Planungsrichtpegels, sind für die Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) zu verzeichnen. Im westlichen und südlichen Planbereich ergeben sich Überschreitungen des Planungsrichtpegels für WA-Gebiete von ca. 20 dB(A).

- Die Überschreitungen der Tagwerte liegen (mit Ausnahme der südöstlichen Seite des Hauses Am Sandershof 29) im Rahmen der in der DIN 18005 - Vor norm angegebenen 10 dB(A)-Toleranz, bei Zugrundelegung des Planungsrichtpegels für WA-Gebiete.

Variante 2 (Planungsfall)

- Durch die Abschirmung des Arbeitsamtsgebäudes ergeben sich im östlichen Bereich (nordöstliche Seite der Häuser Am Sandershof 21 - 25) günstigere Immissionswerte, die aber dennoch über den Planungsrichtpegeln liegen.

Deutliche Unterschiede ergeben sich zwischen Erdgeschoßebene und dem letzten Obergeschoß. Aufgrund der hohen Abschirmung der Erdgeschoßebene gegenüber dem Dordrechtring, sinken hier die Immissionswerte nachts deutlicher unter die 50 dB(A)-Grenze. In den Obergeschossen ist diese Abschirmwirkung nicht mehr vorhanden.

- Dem Arbeitsamtgrundstück kann aufgrund seiner ausschließlichen Bürofunktion ein Planungsrichtpegel von 60 dB(A) tags zugeordnet werden. Dies entspricht den Planungsrichtlinien für MI- bzw. MK-Gebiete. Der Nachtwert ist hier nicht von Belang. Die Beurteilungspegel zwischen 68,7 und 72,7 dB(A) liegen im Rahmen der 10 dB(A)-Toleranz.

8.1.3 Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Immissionsbelastung im Plangebiet wären nur dann effektiv, wenn diese sowohl entlang dem Dordrechtring als auch entlang den beiden Bundesbahnstrecken vorgenommen würden.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen an diesen Verkehrsstrecken ist jedoch nicht diskussionsfähig, da diese Maßnahmen in keinem vernünftigen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen würden und somit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit widersprechen. Dies ergibt sich bereits aus der begrenzten Wirkung von Abschirmungen aufgrund der höhergeschossigen Bebauung zwischen vier und elf Geschossen. Ein aktiver Schallschutz der oberen Geschosse ist nicht möglich, zumal gerade die beiden höchsten Wohngebäude mit sieben bzw. elf Geschossen in schalltechnisch ungünstiger Situation nahe den Emissionsquellen liegen.

Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 24 BBauG können sich daher in der vorgefundenen Situation lediglich auf die Festsetzung von Schutzmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) an der betroffenen Nutzung (Lärmschutzfenster) beschränken, d. h. der notwendige Schallschutz kann nur in den Innenräumen bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden.

...

Nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern", 1976, sollten für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall folgende Innengeräuschpegel erzielt werden:

- o Schlafräume nachts : 25 bis 30 dB(A)
- o Wohnräume tagsüber : 30 bis 35 dB(A).

Bei Zugrundelegung eines mittleren Anhaltswertes von 30 dB(A) sind somit zur Erreichung dieses Wertes in die Öffnungen von Aufenthaltsräumen i. S. von § 2 (6) BauONW Fenster der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) einzubauen. In dem zum Dordrechtring nächstgelegenen elfgeschossigen Gebäude Am Sandershof 29 ist mit Ausnahme der nordwestlichen Gebäudesseite zur Erreichung der o.g. Innengeräuschpegel der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) erforderlich.

Zur Sicherstellung einer befriedigenden Immissionssituation im östlichen Bereich soll die Anbindung der geplanten Stellplatzanlage des Arbeitsamtes im Südosten an den Dordrechtring erfolgen. Eine Zufahrt von der Straße Am Sandershof wäre schalltechnisch als Straßenabschnitt zu bewerten und die durch die Lärmabschirmung der Castroper Straße erzielten Schallschutzeffekte wären teilweise wieder egalisiert. Da eine Beeinträchtigung der Wohnbaugrundstücke Am Sandershof 21 - 25 durch die Benutzer der oberirdischen Stellplatzanlage nicht ausgeschlossen werden kann, wird gem. § 9 Abs. 1, Nr. 24 BBauG die Errichtung einer Schallschutzanlage auf der Grenze zwischen dem Wohngebiet und der Stellplatzanlage festgesetzt. Eine Lärmschutzanlage von 2,0 m Höhe ist zur effektiven Abschirmung des Freiraumes bereits ausreichend.

8.2 Schadstoffimmissionen

8.2.1 Vorbelastung Luft und Boden

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

Staub

1984 wurden die Werte der Immissionskenngrößen für Staub als Jahresmittelwert mit $I_{1V} < 0,20 \text{ g/m}^3\text{d}$ (zulässiger Grenzwert nach TA Luft $IW_1 = 0,35 \text{ g/m}^3\text{d}$) und als maximaler Monatsmittelwert $I_{2V} < 0,35 \text{ g/m}^3\text{d}$ (zulässiger Grenzwert nach TA Luft $IW_2 = 0,65 \text{ g/m}^3\text{d}$) gemessen.

Schwefeldioxid

Die Immissionskenngrößen bei Schwefeldioxid lagen 1984 für den Jahresmittelwert I_{1V} unter $0,07 \text{ mg/m}^3$ (zulässig: $IW_1 = 0,14 \text{ mg/m}^3$) und für den I_{2V} Perzentil-Wert, der die Spitzenkonzentration angibt, unter $0,20 \text{ mg/m}^3$ (zulässig $IW_2 = 0,40 \text{ mg/m}^3$).

...

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

Die Belastung der Böden durch Schwermetalle wurde für den Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte 1980 - 1984 bezogen auf ein 1-km-Rasternetz erfaßt. Die Wirkdosis (Gesamtgehalt) an Schwermetallen am nächstgelegenen Meßpunkt liegt danach für die genannten Schwermetalle unterhalb der Bedenklichkeitsschwellen.

8.2.2 Schadstoffniederschläge aus der Luft

Cadmium

Die Immissionsbelastung für Cadmium lag 1984 im Jahresmittel I_{1V} bei $2,5 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$ und damit unter dem Grenzwert nach TA Luft ($5,0 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$).

Blei

Für Blei wurden im Jahresmittel $I_{1V} = 130 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$ gemessen (Grenzwert nach TA Luft: $250 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$).

Diese Belastungswerte zeigen eine für das Ruhrgebiet typische Situation. Sie haben auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes keinen Einfluß, denn ganz besonders empfindliche Nutzungen sind nicht vorgesehen.

8.3 Altlasten

Südwestlich des Planbereiches befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Bei der Altablagerung Nr. 4309/37 handelt es sich um eine Hausmüll- und Ascheablagerung aus den Jahren 1931 - 1935. Das Gelände wird heute als Parkplatz genutzt (Konrad-Adenauer-Platz). Da der Altlastenverdachtsbereich und der Bebauungsplanbereich von jeher durch eine Bahnlinie und einen Vorfluter voneinander getrennt waren, können negative Auswirkungen auf den Bebauungsplan-Bereich ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus liegt der Planbereich durch die vorhandenen Grundwasserströme im Einwirkungsbereich der Altablagerungen Nr. 4309/23 (Graveloher Weg) und 4309/24 (Schule an der Jahnstraße). Es besteht daher die Möglichkeit, daß bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material angetroffen wird. In diesem Fall ist umgehend das zuständige Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Herten zu verständigen. Evtl. geplante Brunnenanlagen (z. B. für gärtnerische Nutzung) sind anzuzeigen. Das Grundwasser ist dann zu beproben und auf Schadstoffe zu untersuchen. Da es sich bei den Altablagerungen um Bereiche außerhalb des Plangebietes handelt, sind diese Ausführungen als Hinweis zu verstehen.

...

9. Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 171

1. Festsetzungen gem. § 9 BBauG und § 2 Abs. 8 BBauG i. V. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß zulässige Garagen-geschosse unterhalb der Geländeoberfläche auf die Zahl der Voll-geschosse nicht anzurechnen sind.

1.2 Unzulässigkeit der Nutzung im WA-Gebiet

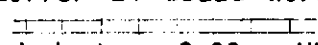
Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zuläs-sig sind.

1.3 Fläche für Versorgungsanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 12 BBauG wird eine Versorgungsfläche - Um-formerstation - auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltungs-gebäude - festgesetzt. Lage und Größe der Umformerstation werden in Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Versor-gungsträger festgelegt.

1.4 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

- 1.4.1 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-, Schlaf- und Büroräumen Schallschutzfenster eingebaut werden müssen. Das bewertete Schalldämmmaß muß mindestens der im Plan ausgewie-senen Schallschutzklasse (SSK) entsprechen. Äußere Öffnungen von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen, die einer mit SSK 3 gekennzeichne-ten Baugrenze zugewandt sind, müssen mit entsprechenden Schall-schutzfenstern versehen werden.

- 1.4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG wird festgesetzt, daß an der durch Mauersignatur  ausgewiesenen Stelle eine Lärmschutzwand von mindestens 2,00 m Höhe (maßgebend ist das Ni-veau der Emissionsquelle) zu errichten ist.

1.5 Geh- und Fahrrecht

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BBauG wird ein 3,50 m breites Geh- und Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises (Flurstücke Nr. 527, 528 und 529, Flur 338) festgesetzt.

2. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BBauG

Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden ist im gesamten Geltungs-bereich des Bebauungsplanes mit Abbaueinwirkungen des Bergbaus zu rechnen. Wegen notwendiger Sicherungsmaßnahmen ist zu Bauvorhaben die Stellungnahme des Bergbautreibenden einzuholen.

3. Hinweise

3.1 Baumschutzsatzung

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

3.2 Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost

Die Richtfunktrasse Recklinghausen-Bottrop der Deutschen Bundespost tangiert den Planbereich.

3.3 Bei Neu- bzw. Umbau von oberirdischen Stellplatzanlagen, Garagenzufahrten und Gehwegen soll nach Möglichkeit wasserdurchlässiges Material verwendet werden.

3.4 Der Grundwasserstrom ist von den Ablagerungen Nr. 4309/23 Grave-loher Weg und Nr. 4309/24 Schule an der Jahnstraße in das Bebauungsplangebiet gerichtet. Wird bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Aushubmaterial angetroffen, ist das STAWA Herten umgehend zu verständigen.
Eventuell geplante Brunnenanlagen (z. B. für gärtnerische Nutzung) sind anzuzeigen. Das Grundwasser ist dann zu beproben und auf Schadstoffe zu untersuchen.

10. Soziale Maßnahmen gem. § 13a BBauG

Es kann davon ausgegangen werden, daß im Bebauungsplanbereich sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen ergeben insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich (§ 13a (1) BBauG).

11. Bodenordnende Maßnahmen

Die vorhandenen Grundstücksstrukturen machen im Planbereich keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich bzw. beschränken sich, soweit erforderlich, auf den Grunderwerb für die öffentlichen Verkehrsflächen.

12. Flächenbilanz (Anlage Nr. 1)

Zu dieser Begründung gehört als Anlage eine Flächenbilanz.

13. Kosten

Bei der Durchführung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen keine Kosten, da die Erschließungsanlagen bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 50/1 errichtet worden sind. Die Kosten, die durch die Anbindung der Stellplatzanlage an den Dordrechtring und die Errichtung einer Lärmschutzanlage zwischen der geplanten Stellplatzanlage und der Wohnbebauung verursacht werden, stehen in direktem Zusammenhang mit der Erweiterung des Arbeitsamtes und werden über die Baumaßnahme finanziert.

Recklinghausen, den 29.8.1988
Der Stadtdirektor
I. A.

gez. Schlegtendal (Dipl.-Ing.)

Anlage 1

Flächenbilanz zum Bebauungsplan 171

1. Fläche des Plangebietes

2. Verkehrsfläche

3. Fläche für Gemeinbedarf

4. Wohnbaufläche

davon WR 1,2900 ha

WA 0,2699 ha

1,5599 ha

ha	a	qm	%
2	30	79	
	16	19	
	58	61	
1	55	99	

Anmerkung:

Die Flächen wurden mit dem Rollscheibenplanimeter der Fa. "Ott", Nr. 47525 ermittelt.

Aufgestellt und berechnet:



Recklinghausen, 22.12.1987

- Amt 62 -