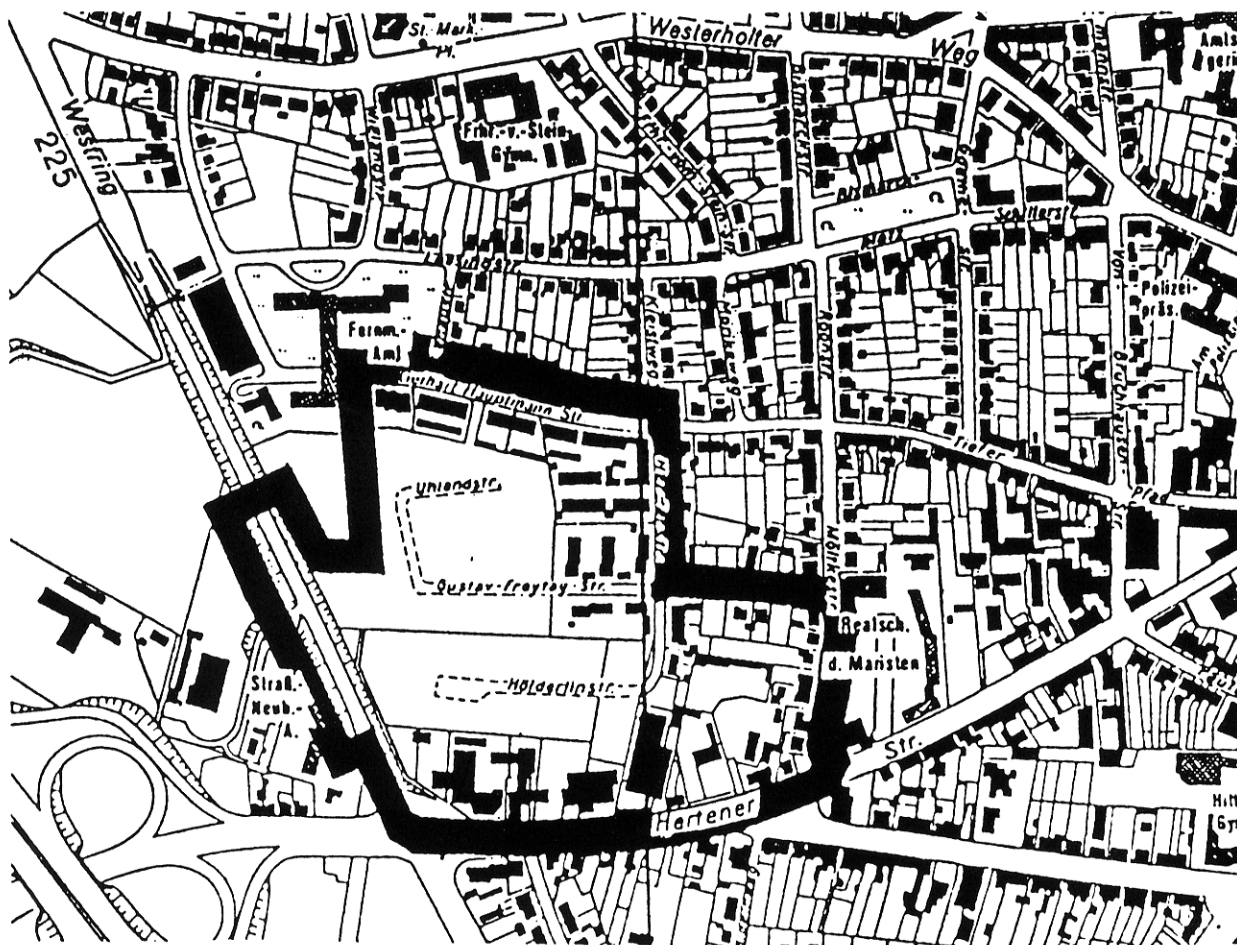




**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 175 Teilplan 2
-Gustav-Freitag-Straße-**



Stand : Oktober 1998

B E G R Ü N D U N G

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 175/2
- Gustav-Freytag-Straße -**

1. Anlaß zur Aufstellung und Verfahrensvorbereitung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Verfahrensschritte
4. Ziele der Landesplanung
 - 4.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 4.2 Siedlungsschwerpunkt
5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung
6. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben
 - 6.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan (1980)
 - 6.2 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.3 Baumschutzsatzung
 - 6.4 Denkmalschutz
 - 6.5 Bodendenkmalschutz
 - 6.6 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen
7. Ziele der Stadtplanung
 - 7.1 Allgemeiner Planinhalt
 - 7.2 Verkehrserschließung
 - 7.3 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
 - 7.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
8. Nutzungs- und Zielkonflikte
 - 8.1 Planerische Probleme
 - 8.2 Lärmimmissionen
 - 8.3 Schadstoffimmissionen
 - 8.4 Altlasten
 - 8.5 Neulasten
9. Textlicher Teil zum Bebauungsplan
10. Soziale Maßnahmen gem. § 180 BauGB
11. Flächenbilanz
12. Kosten

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 175/2
- Gustav-Freytag-Straße -

1. Anlaß zur Aufstellung und Verfahrensvorbereitung

Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175/2 - Gustav-Freytag-Straße - ist die planungsrechtliche Sicherung.

- vorhandener Betriebe entlang der Hertener Straße und
- vorhandener Wohnbauflächen im Norden und Osten des Planbereiches.

Desweiteren besteht die Möglichkeit zur Ansiedlung einiger nicht störender Betriebe entlang des Westringes ebenso wie die Schaffung verbindlichen Planungsrechtes zum Zwecke der Wohnbebauung auf z. Z. noch landwirtschaftlich genutzten Flächen.

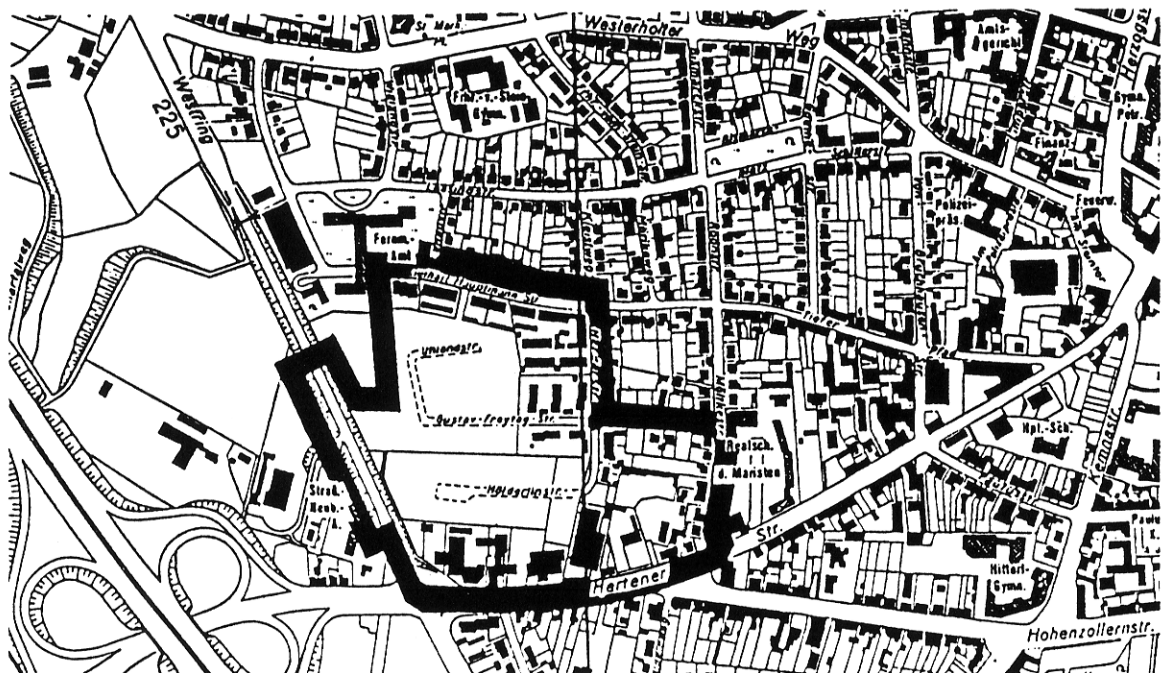
Die Planung einer direkten Anbindung des Planbereiches an den Westring ermöglicht gleichzeitig eine zukünftige Erschließung des im angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 175/1 Gerhart-Hauptmann-Straße liegenden Fernmeldeamtes (Telekom).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 175/2 - Gustav-Freytag-Straße - umfaßt einen Bereich zwischen

- Gerhart-Hauptmann-Straße
- Herderstraße
- Gustav-Freytag-Straße
- Moltkestraße
- Hertener Straße
- Westring
- einer Linie ca. 170 m südlich der Gerhart-Hauptmann-Straße
- und
- einer Linie ca. 150 m östlich des Westringes.

Im nachfolgenden Übersichtsplan ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hell hervorgehoben und durch eine schwarze Linie begrenzt.



3. Verfahrensschritte

Den Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 175/2 - Gustav-Freytag-Straße faßte der Rat der Stadt Recklinghausen am 15.07.1991. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 03.12.1991 ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Recklinghausen sowie in den örtlichen Tageszeitungen.

Den Beschluß zur Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB für den o.g. Bebauungsplan faßte der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 09.12.1991. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung erfolgte durch öffentlichen Aushang im Planungsamt in der Zeit vom 29.04.1992 bis 29.05.1992 einschließlich und eine öffentliche Darlegung und Anhörung am 14.05.1992 in der Aula des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums. Auf diese Weise wurde auf zweifachem Wege Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Das Protokoll der Bürgerbeteiligung wurde in die Planüberlegungen des Bebauungsplanes mit dem die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt wurde, einbezogen.

Der Rat der Stadt Recklinghausen faßte am 16.03.1998 einen Offenlegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Planauslegung erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 02.04.1998 - 04.05.1998 einschließlich. Mit Schreiben vom 30.03.1998 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Kenntnis gesetzt.

4. Ziele der Landesplanung

Bei der Aufstellung des seit 29.09.1980 wirksamen Flächennutzungsplanes wurden die aus den übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen abgeleiteten Ansprüche eingebracht und mit kommunalen Zielen abgestimmt (gem. § 18 Landesplanungsgesetz NW).

4.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der gesamte Änderungsbereich ist im GEP als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 EW/ha) dargestellt.

4.2 Siedlungsschwerpunkt

Der Planbereich ist dem Siedlungsschwerpunkt Recklinghausen-Altstadt zugeordnet, der hauptsächlich regionale und überregionale Funktionen wahrzunehmen hat.

5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

Nach Verlagerung eines bisher hier ansässigen Kfz-Betriebes ist eine Neuordnung des Bereiches notwendig geworden. Neben der planungsrechtlichen Sicherung weiterer hier vorhandener Betriebe ist in diesem innenstadtnahen und verkehrsgünstig gelegenen Bereich die Errichtung eines Beherbergungsbe-

etriebes und die Ansiedlung weiterer nicht störender Betriebe vorgesehen.

Darüber hinaus soll auf zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen die Möglichkeit zur Erweiterung der Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Planung sieht in einer Entfernung von ca. 200 m nördlich der Kreuzung Westring/Hertener Straße die Anbindung des Bereiches an den Westring vor. Somit kann auch das Fernmeldeamt zukünftig über den Westring erschlossen werden.

6. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

6.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan (1980)

Die Wohnbebauung südlich der Gerhart-Hauptmann-Straße sowie entlang der Herderstraße, Gustav-Freytag-Straße und Moltkestraße ist als Wohnbaufläche, die Bebauung nördlich der Hertener Straße in einer Tiefe von ca. 80 - 140 m als Gemischte Baufläche dargestellt. Innerhalb der Gemischten Baufläche ist ein Umspannwerk symbolisch dargestellt.

Der zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzte und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich wird im Westen durch einen ca. 30 m breiten Schutz- und Trenngrünstreifen vom Westring abgeschirmt.

Darstellungen im Gebiet zur Änderung des FNP

Die Flächen nördlich der Hertener Straße werden wie bisher als Gemischte Baufläche dargestellt. Östlich des ca. 30 m breiten Schutz- und Trenngrünstreifens entlang des Westrings erfolgt eine Neuausweisung von Gemischter Baufläche in einer Tiefe von ca. 40 - 100 m. Der übrige Bereich wird insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bedarf an Spielflächen wird durch ein entsprechendes Symbol kenntlich gemacht.

6.2 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen

Die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 175 - Teilplan 2 ehemals vorhandenen Fluchtlinienpläne besitzen aufgrund eines durchgeführten Aufhebungsverfahrens (Rechtskraft seit dem 11.10.1994) keinen Bestand mehr.

6.3 Baumschutzsatzung

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

6.4 Denkmalschutz

Zur Zeit ist konkret nicht vorgesehen, Gebäude innerhalb des Planbereiches gem. § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) in der Fassung vom 11.03.1980 in die Denkmalliste einzutragen.

Es ist darüber hinaus auch nicht beabsichtigt, im Plangebiet Denkmalbereiche gem. § 6 DSchG NW festzusetzen.

6.5 Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist u.U. mit Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - ist spätestens vier Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahme Mitteilung zu machen.

Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerksreste, sowie Einzelfunde (z.B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem o.g. Amt gem. § 15 DSchG NW mitzuteilen.

6.6 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen evtl. Bergschäden zu sichern, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Ruhrkohle Bergbau AG in 44623 Herne, Shamrockring 1, Kontakt aufzunehmen.

7. Ziele der Stadtplanung

7.1 Allgemeiner Planinhalt

Die Ziele der Stadtplanung sind unter den Gesichtspunkten der Vorgaben der Ziele der Landesplanung und der Stadtentwicklungsplanung zu sehen (siehe Kapitel 4 und 5).

Die Planung geht von der folgend beschriebenen städtebaulichen Situation aus:

Der Bebauungsplanbereich grenzt im Nordwesten unmittelbar an einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 175/1 - Gerhart-Hauptmann-Straße. Die Fläche ist festgesetzt als "Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltung". Sie wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Im Anschluß an diesen Bereich soll weiter nach Süden ein Geländestreifen entlang des Westrings als Mischgebiet festgesetzt werden. Hier besteht auch die Möglichkeit, den Bebauungsplanbereich direkt an den Westring anzuschließen. Im Vordergrund dieser verkehrlichen Erschließung stehen mehrere Überlegungen:

- Der nordöstlich vorhandene Wohnbereich wird bereits jetzt, nicht zuletzt durch das Verkehrsaufkommen der Bediensteten des vorhandenen Verwaltungsgebäudes, stärker belastet. Ein Anschluß des vorhandenen Verwaltungsgebäudes, stärker belastet. Ein Anschluß der vorhandenen Parkpalette an den Westring über eine private Erschließungsstraße an die vorgesehene Stelle ermöglicht eine direktere Zu- bzw. Abfahrt eines Großteils der dort parkenden Pkw.

- Der zu den Betrieben des Mischgebietes führende Verkehr kann ebenso auf kürzestem Wege von bzw. zum Westring geleitet werden.
- Der Verkehr, der durch die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Wohnbebauung zu erwarten ist, verteilt sich auf die im Norden und Osten vorhandenen Wohnsammelstraßen sowie die v.g. neue Erschließungsstraße zum Westring.

Für das entlang des Westringes geplante Mischgebiet ist eine sechsgeschossige Bauweise vorgesehen. Die überbaubare Fläche ist hier bewußt großzügig ausgewiesen, um zukünftigen Dienstleistungsbetrieben die Ansiedlung nicht zu erschweren.

Für den Bereich nördlich der Hertener Straße ist, ausgehend vom baulichen Bestand, eine dreigeschossige offene Bauweise bei Nutzungsziffern von GRZ 0,6 und GFZ 1,2 vorgesehen. Die vorhandenen Betriebe entsprechen der Nutzungsstruktur eines Mischgebietes. Lediglich ein unbebautes Grundstück befindet sich an der Hertener Straße - Ecke Westring. Der vormals an dieser Stelle vorhandene Autoverkaufs- und -reparaturbetrieb wurde auf die gegenüberliegende Straßenseite verlagert. Für das nun frei gewordene Grundstück bestehen Überlegungen zum Neubau eines Hotels mit entsprechender Restauration. Für diesen markanten Punkt im Eingangsbereich zur Innenstadt sieht der Bebauungsplanentwurf eine sechsgeschossige Bebauung vor. Hier ist eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 1,8 angedacht. Die für den Gebäudekomplex notwendigen Stellplätze sollen innerhalb eines geplanten dreigeschossigen Parkhauses nachgewiesen werden.

Im weiteren Verlauf der Hertener Straße nach Osten soll eine Fläche für Versorgungsanlagen - Umspannwerk gesichert werden.

Bei der überwiegenden Straßenrandbebauung entlang der Moltkestraße, Gustav-Freytag-Straße, Hölderinstraße, Herderstraße sowie Gerhart-Hauptmann-Straße handelt es sich um die Sicherung vorhandener "Reiner" sowie "Allgemeiner Wohngebiete" in zwei- bzw. dreigeschossiger Bauweise und entsprechend der Baunutzungsverordnung vorgesehener Ausnutzungsziffern.

Durch die Erschließung von der Gerhart-Hauptmann-Straße im Norden zur Gustav-Freytag-Straße nach Osten hin, erfährt die z. Zt. genutzte landwirtschaftliche Fläche eine Aufwertung als "Allgemeines Wohngebiet". Durch diese Ausweisung in zwei bzw. dreigeschossiger Bauweise bei Nutzungsziffern von GRZ 0,4/GFZ 1,2 wird hier Wohnungsbau angestrebt. Die notwendigen Stellplätze werden auf den Grundstücken selbst bzw. in Garagenhöfen nachgewiesen.

Für die Bebauung im weiteren Verlauf der vorhandenen Gustav-Freytag-Straße bis zur Gerhart-Hauptmann-Straße und zum Westring hin wird eine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestrukturen ist

diese Festsetzung hier städtebaulich sinnvoll und begründbar. Desweiteren soll dadurch gegenüber den übrigen untergeordneten Straßenzügen die Haupterschließungsachse innerhalb des neuen Wohnbereiches deutlich gemacht werden.

Westlich der vorhandenen Bebauung Herderstraße sowie Hölderlinstraße sind in Anlehnung an die v. g. Bebauungen zwei Bereiche mit einer Zwei- bis Dreigeschossigkeit festgesetzt. Die Festsetzung eines Mindest- und Höchstmaßes stellt einen städtebaulich vertretbaren Übergang dar, die dem zukünftigen Eigentümer Spielraum für die Gestaltung seiner Bauabsicht läßt.

7.2 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes ist vom Zentrum der Innenstadt in südwestlicher Richtung nach ca. 1 km zu erreichen. Als äußere Erschließungsstraßen tangieren zwei Hauptverkehrsstraßen den Planbereich. Die Hertener Straße (L 622) im Süden und der Westring (B 225) im Westen. Die Hertener Straße als Radiallinie zur Nachbarstadt Herten führt durch die Ortsteile Hochlar (Recklinghausen) und Disteln (Herten). Der Westring, als Verkehrsspanne zwischen der Radiallinie Friedrich-Ebert-Straße (K 22) im Süden und der Radiallinie Halterner Straße (L 524/L 551) im Norden, kreuzt in ihrem Verlauf zwei weitere Radiallinien, den Westerholter Weg (K 46) und die Dorstener Straße (B 225/RE 514), fungiert als äußerer Umfahrungsring der Recklinghäuser Innenstadt. Vom Knoten Hertener Straße/Westring, südwestliche Grenze des Plangebietes, hat die Hertener Straße in Richtung Westen einen Anschluß an das überregionale Verkehrsstraßennetz, der BAB A 43. Die mittlere Entfernung beträgt 150 m. Damit ist der Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes bestmöglich an das regionale wie auch das überregionale Verkehrsstraßennetz angebunden.

Den Ziel- und Quellverkehr zum bzw. aus dem Plangebiet sollen zum Teil noch zu erstellende innere Erschließungsstraßen aufnehmen und von den äußeren Erschließungsstraßen ableiten bzw. zuführen. Im Westen vom und zum Westring, im Norden von und zur Gerhart-Hauptmann-Straße, einer Sammelstraße mit Anschluß über den Tiefen Pfad an die Hertener Straße und über Lenau- und Lessingstraße an den Westerholter Weg. Im Osten fließt der Verkehr über die vorhandene Gustav-Freytag-Straße und über die Moltkestraße, eine Verkehrsspanne zwischen Gerhart-Hauptmann-Straße und Hertener Straße, zum bzw. vom Plangebiet.

Die Hertener Straße ist mit Richtungsradwegen versehen. Der Westring verfügt auf der östlichen Seite über einen gemeinsamen Geh- und Radweg. Im Plangebiet werden die durch Schraffur gekennzeichneten verkehrsberuhigten Bereiche sowohl für den Pkw- und Radfahrverkehr, als auch gleichzeitig für Fußgänger ausgebaut. Öffentliche Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr (Besucherverkehr) werden im Planbereich vorgehalten.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Folgende Buslinie tangiert den Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes vom Hbf Recklinghausen - Herten

	Linie	Takt	Haltestelle
über die Hertener Str.	249	15. min.	Moltkestraße Westring

Die mittlere Entfernung zum Zentrum des Plangebietes beträgt 300 m.

7.3 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Für die vorhandene Bebauung im gesamten Planbereich ist eine Kanalisation (Mischsystem) vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Generalentwässerungsplanes (GEP) Nord. Da aufgrund der ungünstigen Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht möglich ist, sieht der GEP Nord eine Entwässerung des Gebietes im Mischsystem vor. Aufgrund der hydraulischen Überlastung der Vorflut im Westring ist jedoch das gesamte Abwasser der neu zu errichtenden Bebauung über eine Rückhaltung (Kanalstauraum) zu führen.

7.4 Ausgleichsmaßnahmen

Das Verhältnis der Bauleitplanung zum Naturschutz findet im § 1a im Baugesetzbuch seine Grundlage, soweit es den eigentlichen städtebaulichen Planungsteil angeht.

Die Bestimmung des naturschutzrechtlichen Eingriffs bleibt weiter dem Bundesnaturschutzgesetz als dem naturschutzrechtlichen Fachrecht vorbehalten; in § 1a BauGB findet die Eingriffsregelung eine neue rechtliche Grundlage.

Das Baugesetzbuch geht dabei davon aus, daß die planerischen Entscheidungen gem. § 1a Abs. 2 BauGB abwägungsdirigiert sind.

Entsprechend dem § 1a BauGB hat das Büro Viebahn & Sell, Hattingen, einen ökologischen Fachbeitrag (November 1997) zum Bebauungsplan erstellt.

Ein ökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan hat zum einen, die für die erforderliche Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes erforderliche ökologische Bestandsaufnahme und Bewertung zu erstellen. Desweiteren sind die Eingriffe, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Minimierung sowie die zum Ausgleich und Ersatz der erforderlichen Eingriffe darzulegen.

Der ökologische Fachbeitrag ist jederzeit beim Fachbereich 61 - Planung, Umweltschutz, Bauordnung - oder beim Amt für Vermessung und Stadterneuerung einzusehen und gilt als Ergänzung zur Begründung.

Für das Bebauungsplangebiet wurde den Empfehlungen des Kreises Recklinghausen zur Durchführung einer Eingriffsbilanzierung gefolgt. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Mikroklima, Landschaftsbild und Erholung ist die funktional-beschreibende Methode, für die Bereiche Flora und Fauna die quantitative Bilanzierung angewandt worden.

- Bestandsbewertung

Grundlage der Bestandsbewertung sind auf der landschaftsökologischen Seite die Biotoptypen.

Das zur Anwendung kommende Verfahren sieht zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs zunächst eine Bestandsbewertung vor, die der Bestimmung eines Empfindlichkeitswertes dient.

- Quantitative Eingriffsbilanzierung

Die Schwere bzw. Intensität der zu erwartenden Beeinträchtigungen wurden als größtmöglich angenommen. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna und Lokalklima sind vor allem in Form von Vegetationsbeseitigung, Verdichtung, Versiegelung bzw. Bebauung zu erwarten. Hinzu kommt das zusätzliche Verkehrsaufkommen.

Die Berechnung des notwendigen Ausgleichsbedarfs erfolgt durch die vergleichende Betrachtung des bioökologischen Wertes "Vorher" und "Nachher" (vergleiche Berechnungsbogen Kompensationsfläche/Kompensationswert im Anhang).

Bei den Bilanzierungsverfahren nach der Kreismethode wird der Gesamtbiotopwert der Fläche nach dem Eingriff von dem Gesamtbiotopwert der Fläche vor dem Eingriff abgezogen.

Die sich daraus ergebende Biotopwertdifferenz stellt das im Bebauungsplangebiet, trotz bereits innerhalb des Plangebietes angerechnete Ausgleichsmaßnahmen (A1 - A5) verbleibende Ausgleichsdefizit dar, welches der Eingriffsverursacher gem. den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes außerhalb des Bebauungsplangebietes auszugleichen hat.

D. h., sämtliche in der Anlage "Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen" sowie die dazu entsprechenden Darstellungen in der Karte "Planung" des Gutachters Viebahn & Sell beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen (A1 - A5) sind vom Eingriffsverursacher entsprechend umzusetzen. Die Ausgleichsmaßnahme A1 "Pflanzung von 65 Bäumen im Straßenraum" wird ausschließlich dem Eingriff "Verkehrsflächen" zugeordnet.

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen A1 - A5 im Plangebiet obliegt dem Investor. Die Kosten für diese

Maßnahmen sind vom Gutachter auf eine Summe von ca. 111.500,-- DM berechnet worden. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Auswahl der zu pflanzenden Arten ist der im Anhang enthaltenen Pflanzliste zu entnehmen und hat in Absprache mit dem zuständigen Fachbereich, dem Garten- und Friedhofsamt, zu erfolgen.

Die Eingriffsbilanzierung für den in diesem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff ergibt eine Biotopwertdifferenz in Höhe von **57.969 Punkten**, die außerhalb des Bebauungsplangebietes auf einer Fläche auszugleichen ist. Diese verbleibenden Biotopwertdifferenz verteilt sich wie folgt:

für die Verkehrsflächen	18.117 Pkt.	0,45 ha	172.495,--
für die Bebauung	<u>39.852 Pkt.</u>	1,0 ha	378.891,--
Gesamtbiotopwertdifferenz	57.969 Pkt.		

=====

Die berechneten Kosten verstehen sich incl. Grunderwerb und inklusive einer 16 %igen Mehrwertsteuer.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme wird durch folgenden Inhalt eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen dem Investor und der Stadtverwaltung Recklinghausen rechtlich abgesichert (§ 1a (3) BauGB):

Der Eingriffsverursacher wird innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ein geeignetes Grundstück innerhalb des Stadtgebietes Recklinghausens zur Verfügung stellen. Für den Fall, daß ihm dies nicht gelingt, wird der Investor einen Betrag in Höhe von ca. 553.000 DM (incl. 16 % MwSt) zu zahlen haben, den die Stadt alsdann für die Herrichtung eines entsprechenden Grundstücks außerhalb des Plangebietes verwenden wird.

Die Basis für die Kostenschätzung bildet die im Gutachten (1/1998) bilanzierte Biotopwertdifferenz in Höhe von 57.969 Punkten. Ausgehend von einer Ausgleichsfläche mit heutiger Nutzung als Ackerstandort und einem anzusetzenden Biotopwert von "1" sowie dem Biotopwert von "5" für die darauf stattfindende Ausgleichsmaßnahme wird der Differenzbetrag von "4" Punkten als ökologischer Wertsteigerung in die Bilanz eingestellt. Die Differenz ist zu bilden, da die extern liegende Ausgleichsfläche bisher nicht in die Bilanzierung eingestellt worden ist.

Infolge dessen ergibt $57.969 : 4$ eine Fläche von 1,45 ha als Ausgleichsmaßnahme, die notwendig wären, unter den o. g. Voraussetzungen das Kompensationsflächendefizit auszugleichen.

C Empfehlungen zur Ausführung der Kompensationsmaßnahmen

Für die Anpflanzung von Gehölzen sind Arten der potentiellen natürlichen Vegetation bzw. ihrer Ersatzgesellschaften zu verwenden. Bei der Gehölzauswahl für die Ausgleichsflächen innerhalb des Eingriffsgebietes wurde darauf geachtet, daß keine Arten gepflanzt werden, die als (schwach) giftig einzustufen sind (das gilt auch für Teile der Pflanzen). Weiterführende Erläuterungen zu den einzelnen Maßnahmen siehe Kapitel 5.1.1.

Ausgleichsmaßnahme A1:

Unter Berücksichtigung planerischer und standörtlicher Gegebenheiten ist für die Pflanzung von Straßenbäumen eine robuste, schmalkronige Sorte zu verwenden. (Auswahl aus der „Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter, Stand 1995“)

- Acer platanoides „Columnare“
- Carpinus betulus „Fastigiata“
- Carpinus betulus „Frans Fontain“

Ausgleichsmaßnahme A2:

Artenauswahl und Flächenanteil innerhalb der Fläche

- Sambucus nigra (20 %)
- Cornus sanguinea (20 %)
- Rubus div. spec. (15 %)
- Rosa canina agg. (15 %)
- Corylus avellana (10 %)
- Crataegus monogyna (5 %)

- Carpinus betulus (8 - 12 Gruppen á 5 -10 Stck., 5 - 10 m² pro Gruppe)
- Betula pendula (2 - 5 Gruppen á 5 -10 Stck., 5 - 10 m² pro Gruppe)
- Acer campestre (2 - 5 Gruppen á 5 -10 Stck., 5 - 10 m² pro Gruppe)

- *Prunus avium* (1 - 3 Gruppen á 5 -10 Stck., 5 - 10 m² pro Gruppe)
(Bäume insg. etwa 15 % der Fläche)

Die Außenreihen des gehölzbestandenen Teils sollen überwiegend aus niedrigen Gehölzen bestehen (*Rubus div. spec.*), der Innenbereich ist mit höherwüchsigen Sträuchern sowie in unregelmäßiger Entfernung mit Überhältern (junge Bäume, die den Bestand später überragen) zu bepflanzen. Der Pflanzabstand in den Außenreihen soll etwa 70 - 100 cm, der im Innenbereich 80 - 120 cm betragen. Die Pflanzen sollten jeweils zu mehreren Exemplaren der gleichen Art gruppiert werden. Insgesamt muß eine Pflanzdichte von mind. 1 Gehölz/ m² erzielt werden.

Ausgleichsmaßnahme A3:

Artenauswahl und Flächenanteil innerhalb der Fläche

- *Sambucus nigra* (20 %)
- *Cornus sanguinea* (20 %)
- *Rubus div. spec.* (15 %)
- *Rosa canina* agg. (15 %)
- *Corylus avelana* (20 %)
- *Crataegus monogyna* (10 %)

In den äußeren Bereichen des gehölzbestandenen Teils sind überwiegend niedrige Gehölze (*Rubus div. spec.*), im Innenbereich höherwüchsige Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzen sollten jeweils zu mehreren Exemplaren der gleichen Art gruppiert werden. Insgesamt muß eine Pflanzdichte von mind. 1 Gehölz/ m² erzielt werden.

Ausgleichsmaßnahme A4:

Artenauswahl und Flächenanteil innerhalb der Fläche

- *Sambucus nigra* (25 %)
- *Cornus sanguinea* (10 %)
- *Corylus avelana* (25 %)
- *Crataegus monogyna* (15 %)

- *Carpinus betulus* und *Betula pendula* (1 - 2 Gruppen á 3 - 5 Stck., 3 - 5 m² pro Gruppe)
 - *Quercus robur* (4 - 6 Gruppen á 3 - 5 Stck., 3 - 5 m² pro Gruppe)
- (Bäume insg. etwa 25 - 30 % der Fläche)

Die Pflanzen sollten jeweils zu mehreren Exemplaren der gleichen Art gruppiert werden. Insgesamt muß eine Pflanzdichte von mind. 1 Gehölz/ m² erzielt werden. Die Baumgruppen sind in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen.

Ausgleichsmaßnahme A5:

Artenauswahl und Flächenanteil innerhalb der Fläche

- *Sambucus nigra* (20 %)
 - *Cornus sanguinea* (10 %)
 - *Rosa canina* agg. (25 %)
 - *Corylus avellana* (20 %)
 - *Crataegus monogyna* (10 %)
-
- *Carpinus betulus* (2 - 4 Gruppen á 3 - 5 Stck., 3 - 5 m² pro Gruppe)
 - *Betula pendula* (2 - 4 Gruppen á 3 - 5 Stck., 3 - 5 m² pro Gruppe)
 - *Acer campestre* (4 - 6 Gruppen á 3 - 5 Stck., 3 - 5 m² pro Gruppe)
 - *Prunus avium* (4 - 6 Gruppen á 3 - 5 Stck., 3 - 5 m² pro Gruppe)
- (Bäume insg. etwa 15 % der Fläche)

Die Baumgruppen sind in unregelmäßiger Entfernung zu pflanzen. Die Pflanzen sollten jeweils zu mehreren Exemplaren der gleichen Art gruppiert werden. Insgesamt muß eine Pflanzdichte von mind. 1 Gehölz/ m² erzielt werden.

Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen

Die folgenden Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:

(vgl. Karte „Planung“)

Zur Artenwahl der anzupflanzenden Sträucher, Straßenbäume und Überhälter-

Bäume innerhalb der Strauchbestände vgl. ... C.

A1: Anpflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen des Eingriffsgebietes ist nach der textl. Festsetzung zum B-Plan im Abstand von max. 15 m jeweils ein Straßenbaum (insg. 65 St.) zu pflanzen. Die vorgesehenen Baumpflanzungen (innerhalb versiegelter Flächen) werden mit der Wertstufe 2,5 als eine Ausgleichsmaßnahme für den durch die Anlage der Verkehrsflächen verursachten Eingriff anerkannt. Die hierbei zugrundegelegte Entwicklung der Bäume muß durch ausreichend große Baumscheiben oder Pflanzstreifen gewährleistet sein. Die Mindestgröße muß 10 qm nutzbare Fläche betragen.

A2: Anpflanzung eines Gebüsches mit Überhältern

Im Südwesten des Eingriffsgebietes ist zwischen dem Misch- und Wohngebiet auf einer Länge von ca. 85 m und einer Breite von 10 m ein Gehölz zu pflanzen. Dabei ist beidseitig jeweils ein etwa 1 m breiter Krautsaum zu entwickeln und zu erhalten (max. eine Mahd pro Vegetationsperiode). Der gehölzbestandene Streifen nimmt demnach 8 m in der Breite ein. Nach Vorgabe des Recklinghauser Modells zur Ausgleichspflanzung flächiger, heckenartiger Gehölze ist hier in einer Dichte von mind. 1 Pfl./ m² zu pflanzen. Im Turnus von 10 - 15 Jahren sollte das Gebüsch abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Soweit möglich sollten die Grenzlinien zwischen Gehölzstreifen und Saum einen buchtigen, geschwungenen Verlauf aufweisen.

A3: Anpflanzung einer Hecke

Zur Abschirmung des südlichen Spielplatzes gegenüber der Straße und zur Biotopanreicherung ist eine 8 m breite und etwa 35 m lange Hecke zu pflanzen. Beidseitig eines etwa 6 m breiten Gehölzstreifens ist jeweils ein 1 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Pflanzdichte und Pflege wie in A2.

A4: Anpflanzung einer Hecke mit Überhältern

Zur Eingrünung des nördlichen Spielplatzes und zur Biotopanreicherung ist eine 4 m breite und etwa 35 m lange Hecke an der nordwestlichen B-Plangrenze zu pflanzen. Beidseitig eines etwa 3 m breiten Gehölzstreifens ist jeweils ein 0,5 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Pflanzdichte und Pflege wie in A2.

A5: Anpflanzung einer Hecke mit Überhältern

Im Süden des Eingriffsgebietes ist zwischen Misch- und Wohngebiet auf einer Länge von ca. 175 m und einer Breite von mind. 3 m eine Hecke mit Überhältern zu pflanzen. Pflanzdichte und Pflege wie in A2. Optional: Die Breite der nach § 9 (1) 25a und 25b BauGB festgesetzten Anpflanzung sollte soweit möglich innerhalb des Eingriffsgebietes nach Norden hin ausgedehnt werden, so daß wenigstens ein 0,5 m breiter einseitig vorgelagerter Saum entstehen kann.

Ausgleichsmaßnahmen am Eingriffsort			
Straßenbäume (A1)	+2,5	650	+1.625
Gebüsch (A2)	+3	900	+2.700
Hecke (A3)	+3	305	+915
Hecke mit Überhältern (A4)	+3	140	420
Hecke mit Überhältern (A5)	+3	525	+1.575

Nr.	Nutzungs- / Biototyp nach Biotopwertliste (LÖBF-Codierung)	Wertfaktor (inkl. Auf- und Abwertung)	Fläche vorher		Fläche nachher	
			Größe (m ² / ha)	Biotopwert (Sp.3 x Sp.4)	Größe (m ² / ha)	Biotopwert (Sp.3 x Sp.6)
1	2	3	4	5	6	7
1	WA II (überbaubar)	-0,3	---	---	7.450	-2.235
2	WA II (Nebenanl. etc. max.)	+0,1	---	---	3.730	+373
3	WA II (Vorgarten / Ziergarten)	+1,5	---	---	7.450	+11.175
4	WA III (überbaubar)	-0,55	---	---	4.465	-2.456
5	WA III (Nebenanl. etc. max.)	+0,1	---	---	2.230	+223
6	WA III (Vorgarten / Ziergarten)	+1,5	---	---	4.465	+6.698
7	MI VI (überbaubar)	-0,8	---	---	2.690	-2.152
8	MI VI (Nebenanl. etc. max.)	+0,1	---	---	900	+90
9	MI VI (Vorgarten / Ziergarten)	+1,5	---	---	890	+1.335
10	Mit Leitungsrecht belastete Fläche (Rasen)	+1	---	---	260	+260
11	Straße, Asphalt	0	---	---	11.510	0
12	Stellplätze in Verkehrsfl., breitfugig gepflastert	+0,3	---	---	810	+243
13	Rad-/ Fußweg (vollversiegelt)	0	---	---	180	0
14	Grünfläche	+2	---	---	1.255	+2.510
15	Straßenbegleitgrün	+0,5	---	---	2.100	+1.050
16	Straßenbäume (A1)	+2,5	---	---	650	+1.625
17	Gebüsch (A2)	+3	---	---	900	+2.700
18	Hecke (A3)	+3	---	---	305	+915
19	Hecke mit Überhällern (A4)	+3	---	---	140	+420
20	Hecke mit Überhällern (A5)	+3	---	---	525	+1.575
Gesamtbiotopwert			+82.318		+24.349	
Biotopwertdifferenz (anzustrebender Kompensationswert)			57.969			

BERECHNUNGSBOGEN KOMPENSATIONSFLÄCHE / KOMPENSATIONSWERT

Biotopologischer Flächenvergleich vorher / nachher

Verkehrsflächen

lfd. Nr.	Nutzungs- / Biototyp nach Biotopwertliste (LÖBF-Codierung)	Wertfaktor (inkl. Auf- und Abwertung)	Fläche vorher		Fläche nachher	
			Größe (m ² / ha)	Biotopwert (Sp.3 x Sp.4)	Größe (m ² / ha)	Biotopwert (Sp.3 x Sp.6)
1	2	3	4	5	6	7
1	HA0	+1,5	11.740	+17.610	---	---
2	HW2	+4	490	+1.960	---	---
3	HW2, mc1	+0,5	190	+95	---	---
4	HC1	+4	80	+320	---	---
5	HH2	+0,5	2.100	+1.050	2.100	1.050
6	Straße, Asphalt	0	---	---	11.510	0
7	Stellplätze in Verkehrsfl.	+0,3	---	---	810	+243
8	Rad-/Fußweg	0	---	---	180	0
Gesamtbiotopwert			+21.035		+1.293	
Biotopwertdifferenz			19.742*			

* der bilanzierte Kompensationsbedarf resultierend aus der Errichtung der Verkehrsflächen innerhalb des Eingriffsgebietes (19.742) ist bereits in der Gesamtbilanzierung zum Eingriffsgebiet (vorherige Tabelle) und dem entsprechenden Gesamtkompensationsbedarf von 57.969 enthalten.

Die Pflanzung der Straßenbäume (A1 - 65 Stck) wird mit 1.625 Wertpunkten als Ausgleich für die Verkehrsflächen beansprucht, so daß außerhalb des Bebauungsgebietes von den insgesamt 57.969 Punkten lediglich 18.117 Punkte (19.742 - 1.625) auf den Ausgleich 'Verkehrsflächen' verteilt werden.

8. Nutzungs- und Zielkonflikte

8.1 Planerische Probleme

Ziele und Zwecke der Planung sind in Punkt 7 der Begründung ausführlich geschildert. Die Planungen im Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 175/2 - Gustav-Freytag-Straße - werden aus dem Flächennutzungsplan und den entsprechenden Vorgaben aus der überörtlichen Planung entwickelt. Aus dieser Sicht bestehen keine Nutzungs- und Zielkonflikte.

Der Planbereich des Bebauungsplan-Entwurfes wird zum größten Teil durch eine größere, landwirtschaftlich genutzte Fläche geprägt. Durch die Ausweisung als Wohn- und Mischgebiet ist mit einer nachhaltigen Änderung des Landschaftsraumes zu rechnen. Es handelt sich somit um einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 4 Landschaftsgesetz. Die ökologische Grundlagenenerhebung sowie die Eingriffsbilanzierung wurden durch ein Fachgutachterbüro durchgeführt. Die für den Bebauungsplan notwendigen landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen werden im Punkt 7.4 der Begründung eingehend behandelt.

Durch die Schaffung von neuen Wohn- und Mischbauflächen innerhalb des Plangebietes ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen für die angrenzenden Wohnstraßen zu rechnen. Mit der Planung einer direkten Anbindung des Bereiches an den Westring ist aber gewährleistet, daß der Hauptverkehr direkt hierüber abfließen kann und deshalb mit einer verstärkten Belastung der übrigen Straßen nicht zu rechnen ist.

Für den durch das im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 175/1 - Gerhart-Hauptmann-Straße vorhandenen Fernmeldeamt auftretenden Verkehr, besteht ebenfalls die Möglichkeit eines Anschlusses an den neuen Kreuzungspunkt Westring. Mit der Durchführung einer privaten Erschließungsstraße über die Fläche für den Gemeinbedarf kann eine weitere Beruhigung des gesamten Westviertels erzielt werden.

8.2 Lärmimmissionen

Verkehrslärm

Die Entfernung vom Innenstadtkern bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes beträgt ca. 1 km in südwestlicher Richtung.

Die Nutzung ist mit MI, WA und WR vorgesehen. Verkehrslärmbelastungen durch Kraftfahrzeuge, die das Plangebiet beeinträchtigen, sind im Wesentlichen vom Westring und von der Hertener Straße/Akkoallee zu erwarten. Zu berücksichtigen ist auch die nicht weit entfernte BAB A 43. Für die Ermittlung der Verkehrslärmbelastung für den Westring und die Hertener Straße/Akkoallee sind die aktualisierten Werte des Generalverkehrsplanes 86(GVP) der Stadt Recklinghausen zur Standortuntersuchung der FH-Abteilung Recklinghausen, Prognosestreckenbelastung (Nullvariante* Abbil-

dung 3.2.1) zugrundegelegt. Für die BAB A 43 sind die Werte der Amtlichen Straßenverkehrszählung von 1995 übernommen worden. Aus diesen Werten ergibt sich nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Ausgabe Mai 1987, die Verkehrslärmbelastung für die zu schützende Wohnbebauung der im Bebauungsplan-Entwurf ausgewiesenen MI-, WA- und WR-Gebiete.

Der Westring

begrenzt im Südwesten mit seiner Straßenfläche, teils innerhalb, teils außerhalb, das Gebiet des Bebauungsplan-Entwurfes. Er ist gem. seiner Klassifizierung eine Bundesstraße (B 225) im Sinne des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) außerhalb geschlossener Ortslage. Der GVP weist ihn als Hauptverkehrsstraße im Primärnetz aus. Als Basisstraße ($V \Rightarrow 50$ km/h) ist er in das städtische Verkehrsstraßennetz eingebunden. Der durchschnittliche, tägliche Verkehr (DTV) ist für den betreffenden Straßenabschnitt mit $DTV = 16.252$ Kfz/24h angegeben.

Das nächstgelegene Gebäude im WA-Gebiet hat zum Emissionsort, Mitte der Verkehrsfläche in Höhe der projektierten Einfahrt ins Plangebiet, einen Abstand = s_0 (m) von 95 m. Es sind 3 Geschosse vorgeschrieben. Gerechnet ist nach dem Verfahren "langer, gerader Fahrstreifen", bei freier Schallausbreitung.

Für die im MI-Gebiet vorgesehenen 6-geschossigen Gebäude beträgt der kürzeste Abstand zum Emissionsort $s_0 = 30$ m. Das Berechnungsobjekt liegt südlich der projektierten Einfahrt ins Plangebiet. Verfahren "langer, gerader Fahrstreifen", bei freier Schallausbreitung. Die projektierte Einfahrt ins Plangebiet soll zu einem Knoten ausgebaut und mit einer Lichtzeichenanlage geregelt werden.

Der Abstand der geplanten Gebäude im WA-Gebiet, hinter der als MI-Gebiet ausgewiesenen Baufläche, beträgt zum Westring s_0 (m) = 65 m. Die Immissionen durch Kfz wurden nach dem Verfahren "langer, gerader Fahrweg", bei freier Schallausbreitung, ermittelt.

Der vorgesehene nördliche Flügel des Hotelneubaues hat vom Emissionsort einen Abstand = s_0 (m) von 27,5 m. Bei der Berechnung wurden 6 Geschosse berücksichtigt. Gerechnet wurde nach dem "Teilstück-Verfahren", bei freier Schallausbreitung.

Die Hertener Straße/Akkoallee

bildet im Süden mit ihrer Straßenfläche außerhalb des Geltungsbereiches die Grenze des Bebauungsplan-Entwurfes. Sie ist gemäß ihrer Klassifizierung eine Landesstraße (L 551) im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen innerhalb geschlossener Ortslage. Im GVP ist sie als Hauptverkehrsstraße im Primärnetz ausgewiesen. Sie ist

als Basisstraße ($V = > 50 \text{ km/h}$) in das städtische Verkehrsstraßennetz eingebunden. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) ist für den maßgebenden Straßenabschnitt mit $\text{DTV} = 26.561 \text{ Kfz/24 h}$ angegeben. Die Entfernung vom Emissionsort (Straßenmitte) bis zum Immissionsort (Hotel-Neubau) beträgt $s_0 = 38 \text{ m}$. Gerechnet wurde für ein 6-geschossiges Bauwerk. Es wurde nach dem "Teilstück-Verfahren" gerechnet, bei freier Schallausbreitung. Teilstücke der Belastung der Akkoallee mit einem $\text{DTV} = 30.796 \text{ Kfz/24 h}$ wurden in die Rechnung einbezogen.

Die BAB A 43

verläuft fast parallel zum Westring. Sie ist gemäß ihrer Klassifizierung eine Bundesautobahn (BAB A 43) im überregionalen Straßennetz im Sinne des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG). Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) zwischen den Anschlußstellen Recklinghausen/Herten und Recklinghausen-Nord ist mit $\text{DTV} = 56.200 \text{ Kfz/24 h}$ der Berechnung zugrundegelegt.

Der Abstand s_0 (m) bis zum Knotenpunkt Westring - Hertener Straße/Akkoallee beträgt $s_0 = 285 \text{ m}$.

s_0 (m) bis zum Hotel-Neubau an der Hertener Straße = 360 m

s_0 (m) bis zum Hotel-Neubau am Westring = 325 m .

Es wurde das "Teilstück-Verfahren" angewendet, bei freier Schallausbreitung. Die Schalleinwirkungen wurden für die Berechnungsobjekte am Westring berücksichtigt.

Allgemeine Feststellung

Der Kraftfahrzeugverkehr im Plangebiet ist Anliegerverkehr. Eine Durchfahrtbeziehung durch das Plangebiet für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird nicht vorgesehen. Für das Plangebiet soll die Tempo-30-Zone-Regelung gelten.

Fenster, die aufgrund von Lärmbeeinträchtigungen nur vorübergehend geöffnet werden können, stellen nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 keine Wohnminderung dar. Dennoch wird empfohlen, schutzbedürftige Räume mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

Zum Schutz der Außenbereiche westlich der WA 1-Fläche sowie südlich der WA 13 und WA 15-Flächen sind Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2 m festgesetzt worden. Eine für das WA 1-Gebiet durchgeführte Berechnung einer 3 m hohen Lärmschutzwand ergab nur eine geringfügige Verbesserung der Schutzwirkung, so daß in Abwägung zu den städtebaulichen Belangen die Entscheidung für eine 2 m hohe Schallschutzwand getroffen wurde. Die durch eine höhere Lärmschutzwand verursachte Beschattung der ohnehin verhältnismäßig engen Freiräume der betroffenen WA-Flächen hat eher negative Auswirkungen auf das Empfinden der dort Wohnenden, zumal eine zusätzliche Schutzwirkung durch eine 3 m hohe Schallschutzwand unterhalb der Wahrnehmbarkeitsgrenze liegt.

8.3 Schadstoffimmissionen

Seit dem 29.06.1993 gibt es die neue "Verordnung zur Festsetzung von Untersuchungsgebieten" bzw. lufthygienischen Belastungsgebieten im Sinne des § 44 (1) und (2) BImSchG. Aus der gesetzlichen Verpflichtung heraus werden in diesen Belastungsgebieten sowohl Art und Umfang der Luftbelastungen sowie deren Entstehung und Ausbreitung fortlaufend festgestellt. Die Auswertung der Luftbelastungssituation erfolgt in sog. Luftreinhalteplänen.

Der am 29.06.1993 in geänderter Form in Kraft getretenen "Untersuchungsgebietsverordnung" ist zu entnehmen, daß Recklinghausen - bisher zugehörig dem Untersuchungsgebiet Ruhrgebiet-Mitte - kein Belastungsgebiet gem. BImSchG mehr ist. Infolge dessen besteht für Recklinghausen keine gesetzliche Verpflichtung mehr, die o.g. Messungen kontinuierlich durchzuführen.

Nach Aussagen des Landesumweltamtes (LUA) wird Recklinghausen einem als "Sektor 6" bezeichneten Gebiet zugeordnet. Großräumig erfaßt dieser "Sektor 6" die Fläche der Bezirksregierung Münster.

In diesem "Sektor 6" werden freiwillige und stichprobenhafte Immissionsmessungen durchgeführt, die in einem Luftgüteüberwachungsbericht veröffentlicht werden. Dieser Luftgüteüberwachungsbericht ist wiederum Bestandteil des Luftreinhalteplanes.

Unabhängig von den o.g. Zusammenhängen werden an der THEMES-Meßstation, die an der Bezirkssportanlage Hillen steht, lufthygienische Messungen weiter fortgeführt. Für diesen Bebauungsplan-Entwurf ist es nicht sinnvoll, diese Meßdaten als Datengrundlage heranzuziehen, um darauf aufbauend quantitative Aussagen zu treffen, da die räumliche Nähe zum Bebauungsplan fehlt.

8.4 Altlasten

8.4.1 Allgemeine Problematik und Untersuchungen

Im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung wurde auf die Frage nach Bodenbelastungen geprüft und festgestellt, dass ein kontaminationsverdächtiger Standort im Plangebiet liegt.

Im Hinblick auf den Bodenbelastungsverdacht des Standortes wurden im Vorfeld seiner Räumung, für die Planung des Rückbaus und als Dokumentation seiner Durchführung von privater Seite insgesamt 4 Untersuchungen, Gefährdungsabschätzungen und Berichte beauftragt, vorgenommen bzw. erstellt. Die zur Beurteilung der Belastungssituation herangezogenen Gutachten und Stellungnahmen wurden der Stadtverwaltung Recklinghausen sowie der Kreisverwaltung Recklinghausen im Zuge der Räumung und Sanierung des Standortes übergeben. Es handelt sich dabei im Einzelnen um zwei Berichte zur Boden- und Altlastensituation aus Dezember 1993 und Februar 1994, ein Rück-

bau- und Entsorgungskonzept aus November 1994 sowie ein Bericht zur Baubegleitung des Abrisses der ehemaligen Betriebsstätten.

Auf Grundlage der vorgenommenen Untersuchungen und Maßnahmen wurde im Plangebiet folgender Bodenbelastungsbereich mit konkretem Bodenbelastungsverdacht ermittelt:

AV: Teilbereich des ehemaligen Standortes einer Autoreparaturwerkstatt an der Hertener Straße 100.

Die Übersicht über die gekennzeichnete Belastungsfläche ist in der Bebauungsplangrundlage enthalten und dient der Kennzeichnung der Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB. Im Rahmen der vorliegenden Gutachten und Untersuchungen sollten folgende Punkte geklärt werden:

- Abschätzung des Gefährdungspotentials über die relevanten Wirkungspfade Boden, Bodenluft und Grundwasser
- ggf. erforderlichen ordnungsbehördlichen Handlungsbedarf aufzeigen sowie
- geeignete Sanierungs- und Maßnahmenvorschläge zur Gefahrenabwehr und der Gefahrenvorsorge gem. BauGB entwickeln.

8.4.2 Gefährdungsabschätzung des ehemaligen Betriebsstandortes einer Autoreparaturwerkstatt an der Hertener Straße 100

Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

- Frühere Nutzung/Verunreinigungsursachen

Das Grundstück Hertener Straße 100 wurde seit 1933 als Standort für Kfz-Handel und -Reparatur gewerblich genutzt. Bis 1995 war es Betriebsgelände einer Autofirma mit einer Kfz-Werkstatt, Verkaufs- und Ausstellungsräumen sowie Ausstellung und Verkauf von Wohnmobilen. In dem Jahr 1995 wurde in Zusammenhang mit einem Wechsel und der Vergrößerung des Betriebsstandortes der Rückbau der ober- und unterirdischen Gebäudesubstanz incl. der technischen Einrichtungen vorgenommen.

In Bereichen von Kfz-Werkstätten und -Handel, in denen mit Betriebsstoffen, mit Schmierstoffen usw. umgegangen wird bzw. diesselben gelagert werden, können Verunreinigungen des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die vormalige Nutzung sind im Vorfeld der Rückbaumaßnahme zwei Gutachten zur Belastungssituation auf dem Grundstück, ein Rückbau- und Entsorgungskonzept sowie ein Bericht zur Baubegleitung des Abrisses durch den Grundstückseigentümer und Bauherrn in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt

Recklinghausen sowie der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen in Auftrag gegeben worden.

- Untersuchungsergebnisse und derzeitige Situation des Grundstücks

Der Betriebsstandort besaß eine vollständige Oberflächenversiegelung mit Gebäuden, Beton- und Asphaltdecken. Der gesamte Untergrund besteht aus dem relativ dichten und auch für Kontaminationen verhältnismäßig undurchlässigen Recklinghäuser Sandmergel. Aufgrund dieser günstigen, örtlichen Gegebenheiten ergab sich im Rahmen der v. g. Untersuchungen nur eine kleinräumige, oberflächennahe, sanierungsbedürftige Verunreinigung mit Kohlenwasserstoffen neben einem Benzinabscheider. In der Umgebung von zwei Tanks wurden geringe Belastungen mit Kohlenwasserstoffen festgestellt. Eine Grundwasserverunreinigung oder -gefährdung war aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes nicht gegeben.

Im Zusammenhang mit dem am 09. Januar 1995 begonnenen Abriss der Bebauung erfolgte auch der Aushub und die Entsorgung der vorgefundenen Bodenkontaminationen unter gutachterlicher Begleitung sowie mit Einbindung der Kreisverwaltung Recklinghausen als Untere Abfallwirtschaftsbehörde.

Im Rahmen der Abbruchmaßnahme blieb nach Angabe des Gutachterbüros der Ausbau und Verbleib eines vor ca. 20 Jahren versandeten, neben dem ehemaligen Bremsenprüfstand auf dem Betriebshof gelegenen Heizöltank ungeklärt. Weiterhin liegen keine Angaben über den Ausbau der abwassertechnischen Einrichtungen im Bereich des ehemaligen Betriebshofes vor. Den bei der Stadtverwaltung Recklinghausen vorhandenen Unterlagen sind keine Hinweise auf das Vorhandensein des bezeichneten Heizöltanks zu entnehmen.

Da die Situation auch unter Beteiligung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nicht abschließend geklärt werden konnte, ist vorsorglich für den Bereich des ehemaligen Betriebshofes als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Erd- bzw. Aushubarbeiten sind vor Ort gutachterlich zu begleiten. Belastete Bodenpartien sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Oberkreisdirektor Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.
- Sollten im Zusammenhang mit Baumaßnahmen noch im Untergrund befindliche Tankbehälter u. a. Altanlagen (z. B. Rohrleitungen) angetroffen werden, so

sind diese zu entleeren, zu entgasen, zu reinigen und unter gutachterlicher Begleitung auszubauen.

Für die übrige Grundstücksfläche kann zusammenfassend gesagt werden, dass dort keine erheblichen Bodenverunreinigungen nach der mit dem Rückbau erfolgten Sanierung vorhanden oder zu erwarten sind, die einschränkende Festsetzungen erforderlich machen würden.

8.4.3 Auswirkungen auf den Planinhalt und dessen Umsetzung

Aus den Ergebnissen der vorliegenden Gutachten und Berichte zur Gefährdungsabschätzung und Sanierung des Standortes Hertener Straße 100 kann abgeleitet werden, dass eine akute Gefährdung für die bestehende und geplante Nutzung nicht gegeben ist. Nur in dem gekennzeichneten Bereich, in dem möglicherweise noch ein Heizöltank liegt, ist eine gesonderte textliche Festsetzung getroffen worden, die geeignet ist, Risiken und Gefahren für die derzeitige und zukünftige Nutzung auszuschließen. Der Vollzug dieser Festsetzungen erfolgt durch Maßnahmen nach Bauordnungsrecht. Somit ist sichergestellt, dass sie im Zuge von Nutzungsänderungen oder Neubaumaßnahmen auch vollzogen werden.

8.5 Neulasten

Im Bereich des Bebauungsplanes 175/2 ist an der Hertener Straße 98 eine Tankstelle in Betrieb, die aufgrund branchenspezifischer Erkenntnisse als Neulastenverdachtsfläche (NL 30) eingeschätzt wird. Nach der Branchenliste für die Erfassung von Altstandorten des Landesamtes für Wasser und Abfall Nordrhein-Westfalen (1993) zählen Tankstellen (Erfassungsklasse I) zu den "Wirtschaftszweigen, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung in der Regel ein hinreichender Verdacht nahe liegt, dass von diesen eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht oder künftig ausgehen kann".

Somit gilt im Falle einer Stilllegung, dass die Betriebsfläche im Rahmen der Mitteilungspflicht gem. § 29 (3) Landesabfallgesetz (LAbfG) von der kreisangehörigen Gemeinde Recklinghausen der katasterführenden Behörde (Oberkreisdirektor Recklinghausen) als Altlastenverdachtsfläche zu melden ist.

Bei Planung und Durchführung eines Abbruchs, Neubaus oder einer Nutzungsänderung, sind auf dem gesondert gekennzeichneten Tankstellengrundstück gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB folgende Festsetzungen zu beachten:

- sämtliche eventuell anfallenden Baumaßnahmen (Abbruch, Neu- und Umbau) bedürfen einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung.
- Im Rahmen baurechtlicher Verfahren ist zur Klärung der Belastungssituation vorsorglich ein qualifiziertes

Sachverständigengutachten durchzuführen. Nach Prüfung des Untersuchungskonzeptes durch den Fachbereich Planung, Umweltschutz, Bauordnung - Sachgebiet Umweltschutz - der Stadt Recklinghausen ist ein unabhängiger Bodensachverständiger mit der Durchführung der Untersuchung zu beauftragen. Es müssen Gefährdungen und Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Wirkungspfade Feststoff/Boden, Immissionen/Bodenluft und ggf. auch Boden/Grundwasser erfasst und geprüft werden.

- Nach Vorlage des Sachverständigengutachtens werden daraus abzuleitende Maßnahmen im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens gesondert geregelt.
- Anfallendes Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Oberkreisdirektor Recklinghausen verwertet werden.

9. Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 175 - Teilplan 2 - Gustav-Freytag-Straße

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

1.1 Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen

- 1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß für alle Gebäude im gesamten Planbereich Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden müssen. Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden müssen an allen äußeren Öffnungen von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen Schallschutzfenster eingebaut werden. Das bewertete Schalldämmmaß muß mindestens der Schallschutzklasse 2 und in den mit SSK 3 bzw. SSK 4 gekennzeichneten Bereichen der Schallschutzklasse 3 bzw. 4 gem. VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.
- 1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird die Höhe für die westlich des WA13-Gebietes zu errichtende Aufschüttung gemäß der im Plan eingetragenen projektierten Höhen festgesetzt. Die Bezugshöhe ist der im Westring mit "A" gekennzeichnete Kanaldeckel (Höhe = 84,41 m ü. NN). Die zukünftige Geländehöhe des WA13-Gebietes muß mindestens 3,0 m unterhalb der projektierten Höhen liegen.
- 1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird für die im WA3-Gebiet zu errichtende Schallschutzwand festgesetzt, daß deren Oberkante mindestens eine Höhe von 96,0 m ü. NN bezogen auf den im Westring mit "A" gekennzeichneten Kanaldeckel (Höhe = 84,41 m ü. NN) erreichen muß. Die zukünftige Geländehöhe des WA3-Gebietes muß mindestens 3,0 m unterhalb dieser Oberkante liegen.
- 1.1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird für die im WA8-Gebiet zu errichtende Schallschutzwand festgesetzt, daß deren Oberkante mindestens eine Höhe von 95,0 m ü. NN bezogen auf den im Westring mit "A" gekennzeichneten Kanaldeckel (Höhe = 84,41 m ü. NN) erreichen muß. Die zukünftige Geländehöhe des WA8-Gebietes muß mindestens 3,0 m unterhalb dieser Oberkante liegen.
- 1.1.5 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird für die an der südlichen Grenze des WA15-Gebietes zu errichtende Schallschutzwand festgesetzt, daß deren Oberkante mindestens eine Höhe von 88,20 m ü. NN bezogen auf den im Westring mit "A" gekennzeichneten Kanaldeckel (Höhe = 84,41 m ü. NN) erreichen muß. Die zukünftige Geländehöhe des WA15-Gebietes muß mindestens 2,0 m unterhalb dieser Oberkante liegen.
- 1.1.6 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird für die an der westlichen Grenze des WA1-Gebietes zu errichtende Schallschutzwand festgesetzt, daß deren Oberkante am südlichsten Punkt mindestens eine Höhe von 95,30 m und am nördlichsten Punkt mindestens eine Höhe von 97,20 m ü. NN bezogen auf den im Westring mit "A" gekennzeichneten Kanaldeckel (Höhe = 84,41 m ü. NN) erreichen muß. Die zu-

künftige Geländehöhe des WA₁-Gebietes muß mindestens 2,0 m unterhalb dieser Oberkante liegen.

1.2 Einschränkung in den MI-Gebieten

1.2.1 Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird für die MI1- und MI2-Gebiete festgesetzt, daß die gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO allgemein zulässigen sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

1.2.2 Gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird für die MI3- und MI4-Gebiete festgesetzt, daß die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird für die WR- und WA-Gebiete festgesetzt, daß die Nebenanlagen im Vorgartenbereich (Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) unzulässig sind.

1.4 Stellplätze und Garagen

1.4.1 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß in den WA1 - 16 - Gebieten, soweit keine Ga/St/Ca oder Gemeinschaftsgaragen festgesetzt sind, diese nur außerhalb der Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig sind.

1.4.2 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird für das WA2-Gebiet festgesetzt, daß notwendige Garagen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

1.5 Pflanzgebote

1.5.1 Pflanzgebot auf Stellplätzen in MI-Gebieten

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß auf allen Stellplätzen für die Anordnung von vier Stellplätzen ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten ist, dessen Stammumfang in 1,0 m Höhe ca. 25 cm sein muß.

1.6 Altlasten

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB werden für den Bereich der Altlastenverdachtsfläche Av folgende Maßnahmen festgesetzt:

1.6.1 Erd- bzw. Aushubarbeiten sind vor Ort gutachterlich zu begleiten. Belastete Bodenpartien sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zuführen.

- 1.6.2 Sollten im Zusammenhang mit Baumaßnahmen noch im Untergrund befindliche Tankbehälter u.a. Altanlagen (z.B. Rohrleitungen) angetroffen werden, so sind diese zu entleeren, zu entgasen, zu reinigen und unter gutachtlicher Begleitung auszubauen.

1.7 Neulasten

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB werden für den Bereich der Neulastenverdachtsfläche Nv folgende Maßnahmen festgesetzt:

- 1.7.1 Sämtliche Baumaßnahmen (Abbruch, Neu- und Umbau) bedürfen einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung.
- 1.7.2 Im Rahmen baurechtlicher Verfahren ist zur Klärung der Belastungssituation ein qualifiziertes Bodengutachten durchzuführen. Das daraus entwickelte Untersuchungskonzept ist mit dem Fachbereich Planung, Umweltschutz, Bauordnung - Sachgebiet Umweltschutz - der Stadt Recklinghausen abzustimmen.
- 1.7.3 Nach Vorlage des Sachverständigengutachtens werden daraus abzuleitende Maßnahmen im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens gesondert geregelt.

1.8 Ausgleichsmaßnahmen

1.8.1 Sammelzuordnung zu den Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 8a BNatSchG werden die WA 1 bis 16 und die MI 1 bis 2 -Gebiete den unter Pkt.-Nr. 1.8.2 genannten Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

1.8.2 Pflanzgebot für die Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß die Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Karte der Planung des Büros Viebahn & Sell, Hattingen, als Anlage der Begründung beigelegt, durchzuführen und zu erhalten sind.

2. Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW

2.1 Firstrichtung

Die Dächer der Wohngebäude sind entsprechend der im Plan eingetragenen Firstrichtung auszubilden.

2.2 Dachgestaltung

- 2.2.1 Die Ausbildung der Dachneigung der Wohngebäude ist entsprechend der vorgegebenen Gradzahl (z.B. 40°) vorzunehmen.
- 2.2.2 Die Dachflächen der Wohngebäude in den WA2/3/5/7/8/9/11 und 16-Gebieten sind mind. bis zu 50% als Pultdach mit einer Dachneigung von 40° auszubilden. Bei den übrigen Dachflächen ist eine Dachneigung von max. 20° zulässig.

- 2.2.3 Bei allen Wohngebäuden sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu 3/5 der Traufenlänge zulässig.

2.3 Antennen- und Empfangsanlagen

Antennen- und Empfangsanlagen (Satellitenschüssel usw.) sind nur auf den Dächern bis zu einem Durchmesser von 1,2 m zulässig. An Gebäudewänden ist das Anbringen unzulässig.

2.4 Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit breitfugigem (1 bis 2 cm) Pflaster oder wasserdurchlässigem Material anzulegen.

2.5 Gestaltung der Grundstücksflächen

Nicht bebaute oder versiegelte Grundstücksflächen sind zu begrünen.

2.6 Grundstückseinfriedigungen

2.6.1 Vorgärten

Für die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen dürfen die seitlichen Einfriedigungen nur mit heimischen Hecken oder Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,5 m ausgebildet werden.

Mauern oder geschlossene Zäune sind nicht zulässig.

2.6.2 Hausgärten

Gemeinsame Grenzmauern auf der dem Verkehr entzogenen Hausseite (z.B. Terrassenabschlußmauern) sind in einer Tiefe von 3,5 m und bis zu 2,0 m Höhe im direkten Anschluß an die Hausmauer zulässig.

Weitere Einfriedigungen sind in Form von Hecken oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

3. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Ziffer 2 und Ziffer 3 BauGB

3.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden liegen die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Einwirkungsbereich des untertägigen Abbaues. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Ruhrkohle Bergbau AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

4. Hinweise

4.1 Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Im Bereich des Leitungsrechts zugunsten der Allgemeinheit dürfen nur nicht tiefwurzelnde Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Sollten für die Leitung Erhaltungs- bzw. Reparaturarbeiten notwendig sein, so besteht kein Anspruch auf Ersatz der Bepflanzung.

4.2 Bodendenkmalschutz

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

4.3 Baumschutzsatzung

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

4.4 Richtfunktrasse

Über dem Geltungsbereich verläuft die Richtfunktrasse "Kusenhorst-Koepchenwerk"

4.5 Werbeanlagen

Bei Anträgen zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der B 225 anzusprechen, sind dem Westfälischen Straßenbauamt Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) zu übersenden.

4.6 Gutachten

Die nachfolgend aufgeführten Gutachten und Stellungnahmen sind im Fachbereich 61 - Planung, Umweltschutz und Bauordnung - sowie im Amt für Vermessung und Stadterneuerung bei der Stadt Recklinghausen einzusehen:

- 4.6.1 Ökologischer Fachbeitrag, Büro Viebahn & Sell, Schleusenstraße 5, 45525 Hattingen, von November 1997
- 4.6.2 Schallimmissionsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 175/2
Büro für Bauphysik Dipl.-Ing. H. Stapelfeldt, Thomas-Mann-Str. 12, 44141 Dortmund von September 1998

4.7 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen unterschiedliche Kampfmittelleinwirkungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind Ihnen nicht zu entnehmen. Aus Sicherheitsgründen sind Bauvorhaben, bei denen auf nicht bebauten Grundflächen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, zuständigkeitshalber der Bezirksregierung Münster - Kampfmittelräumdienst - Domplatz 1 - 3, 48128 Münster, im Planungsstadium zur individuellen Einzelprüfung anzuzeigen.

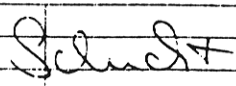
4.8 Lüftungseinrichtung

Es wird empfohlen schutzbedürftige Räume mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

10. Soziale Maßnahmen gem. § 180 BauGB

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

II.

Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr.175 - Teilplan 2 - Gustav - Freytag - Straße									
					ha	a	m²		
1.)	Gesamtfläche des Planbereiches				13	47	24	100%	
2.)	WR - Gebiete				1	49	07	11,1%	
3.)	WA - Gebiete				5	55	72	41,2%	
4.)	MI - Gebiete				3	61	97	26,9%	
5.)	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung					98	18	7,3%	
					ha	a	m²		
davon: Fußweg							70		
Rad - und Fußweg							74		
Verkehrsberuhigte Bereiche					96		74		
					98		18		
6.)	Straßenverkehrsflächen				1	48	32	11,0%	
7.)	Grünfläche - öffentlich Spielplatz					16	19	1,2%	
8.)	Fläche für Aufschüttungen					12	29	0,9%	
9.)	Fläche für Versorgungsanlagen					5	50	0,4%	
Im Planbereich sind 0,14 ha Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.									
Im Planbereich sind 0,21 ha Neulastenverdachtsfläche gekennzeichnet .									
Aufgestellt:									
Recklinghausen, den 10.07.1998									
Amt für Vermessung									
und Stadterneuerung									
									
Schucht									

12. **Kostenschätzung**

- Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Recklinghausen und dem Bauträger
Ausgleichsmaßnahmen 378.891,00 DM
- Anpflanzungen gem. Karte "Planung" des Büro Viebahn & Sell, Hattingen, innerhalb des B-Planes, durchzuführen durch den Bauträger 111.500,00 DM
- Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Recklinghausen und dem Bau-träger:
 - Straßenbaukosten einschl. Straßenfläche Westring u. Um-bau VS-Anlage 3.868.000,00 DM
 - Ausgleichsmaßnahmen 172.495,00 DM

4.530.886,00 DM
- Unterhaltung der Erschließungsan-lagen nach Fertigstellung 38.700,00 DM

Recklinghausen, 12. Oktober 1998
I. A.



Schlegtendal
Dipl.-Ing.

