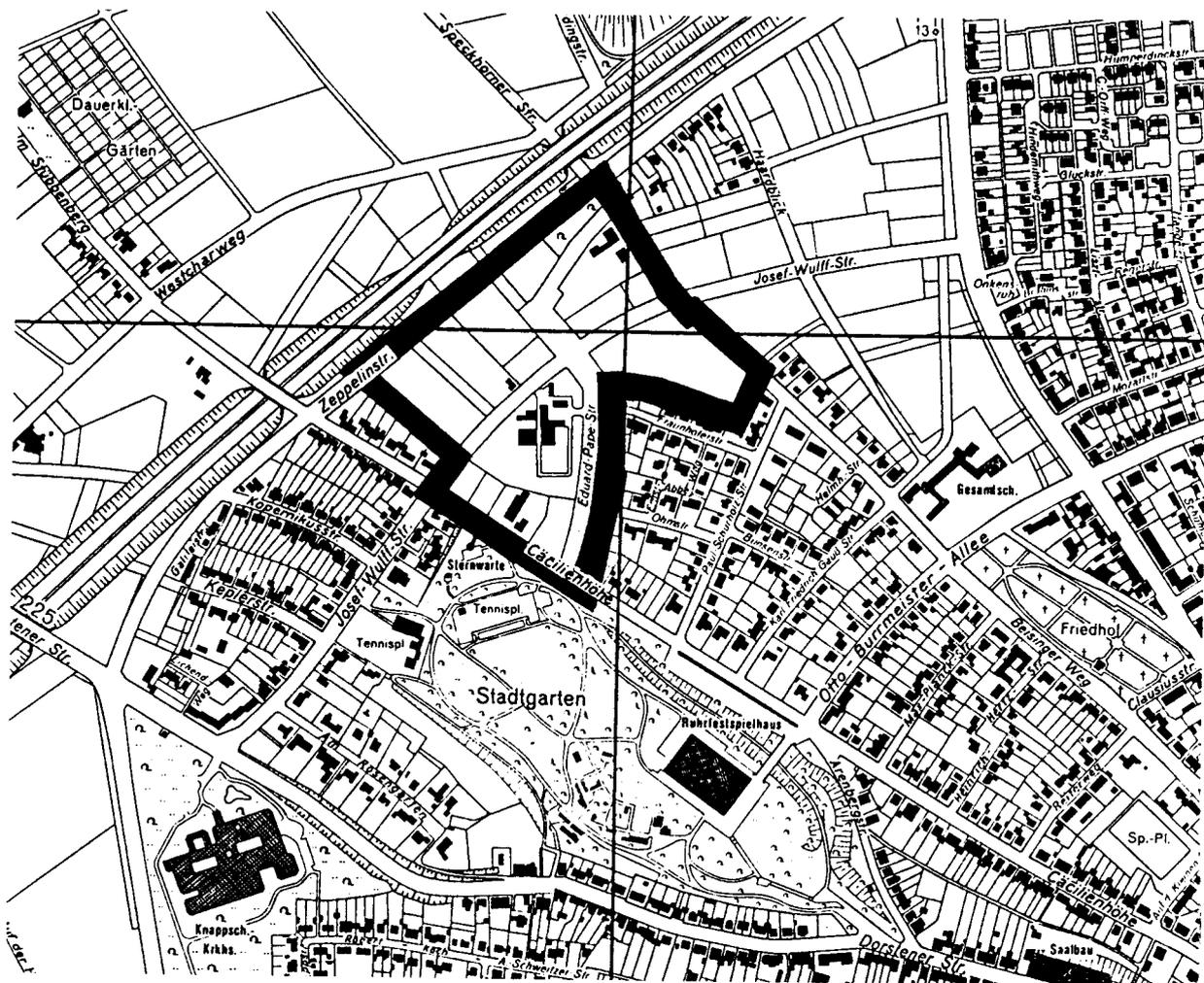




Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße -



Stand: Oktober 1997

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße -

1. Anlaß zur Aufstellung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planverfahren	4
4. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben	4
5. Ziele der Landesplanung	5
6. Ziele der Stadtentwicklungsplanung	5
7. Ziele der Stadtplanung	6
8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
8.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
8.2 Eingriffsbilanzierung	8
9. Altlasten	9
10. Lärmimmissionen	10
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
12. Ver- und Entsorgung	11
12.1 Entwässerung	11
12.2 Wasserversorgung	12
12.3 Versorgung mit Gas und elektrischer Energie	12
12.4 Versorgung mit Fernwärme	12
12.5 Richtfunktrassen	12
13. Verkehrserschließung	12
14. Flächenbilanz	13
15. Kosten	14

1. Anlaß zur Aufstellung

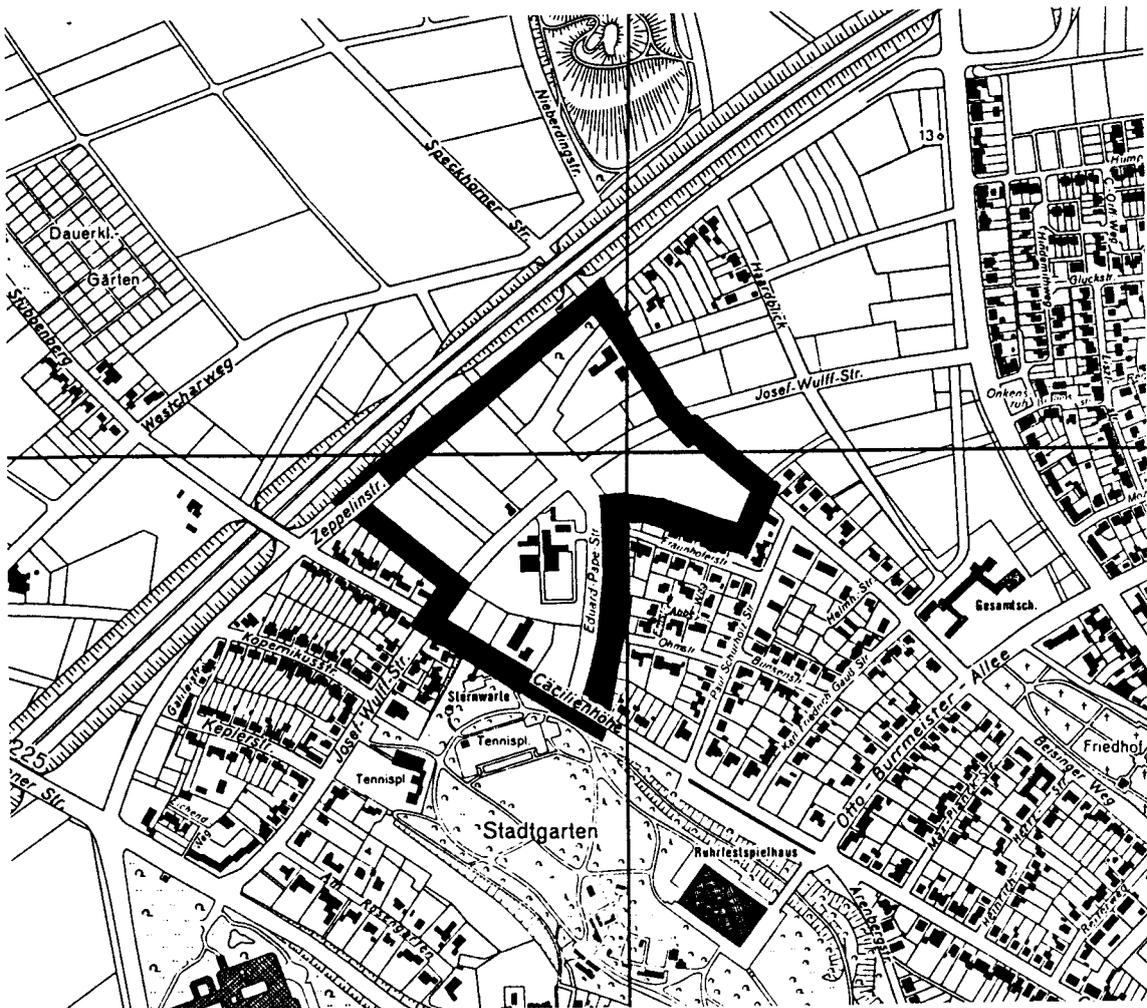
Für den Planbereich liegen eine Reihe von planerischen Überlegungen vor, die zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens realisiert werden können. Diese grundsätzlichen Planungsüberlegungen sind

- die Realisierung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Zielvorstellung einer Grünverbindung Stadtgarten - Mollbeck
- Arrondierung der Wohnbauflächen
- Verbesserung der Infrastruktur (Kindergarten)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - umfaßt einen Bereich zwischen Zeppelinstraße, Beisinger Weg, Frauenhofer Str., Eduard-Pape-Straße und Cäcilienhöhe.

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße-



3. Planverfahren

Am 13.03.1989 hat der Rat der Stadt Recklinghausen ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den o.g. Bereich eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bei der die ersten Planungsüberlegungen vorgestellt wurden, fand in der Zeit vom 28.08.1989 bis 15.09.1989 in Form eines Aushanges statt. Aufgrund geänderter Zielvorstellungen fand eine erneute Bürgerbeteiligung mit überarbeiteten Varianten sowohl für die Flächennutzungsplanänderung als auch für den Bebauungsplan in der Zeit vom 05.06.1991 bis 26.06.1991 in der Form eines Aushanges und am 17.06.1991 durch eine Bürgeranhörung statt.

Die Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zur Flächennutzungsplanänderung wurden durchgeführt, die Bedenken und Anregungen konnten zum Teil in die Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet werden und finden ebenfalls im Bebauungsplanentwurf Berücksichtigung.

Eine erste Offenlegung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 2.31 - Josef-Wulff-Straße - gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 15.02.1993 durch den Rat beschlossen. Die Offenlegung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte in der Zeit vom 13.05.1993 bis 14.06.1993. Die zweite öffentliche Auslegung wurde am 06.02.1995 durch den Rat beschlossen und in der Zeit vom 19.05.1995 bis 19.06.1995 durchgeführt. Während der weiteren Bearbeitung ergaben sich erneute Planänderungen, die eine dritte Offenlage erforderlich machen.

Am 05.07.1993 faßte der Rat der Stadt Recklinghausen einen Offenlegungsbeschluß zum Bebauungsplan, um das Planverfahren zu beschleunigen. Erarbeitungen von notwendigen Gutachten verzögerten das Bebauungsplanverfahren dennoch. Aufgrund des geänderten Bebauungsplan-Entwurfes faßte der Rat einen erneuten Offenlegungsbeschluß am 11.03.1996. Vor Ausführung des Beschlusses ergaben sich weitreichende Planänderungen, die einen erneuten Offenlegungsbeschluß des Rates am 17.03.1997 erforderlich machte. Eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde entsprechend § 4 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt, die in der Zeit vom 24.04.1997 bis 26.05.1997 stattfand.

4. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

Für den v.g. Bereich besteht kein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB.

Die bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1980 stellen sich zur Zeit jedoch wie folgt dar:

Der überwiegende Teil des Planbereiches ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Innerhalb dieser Fläche sind die Standorte der Gärtnereibetriebe durch das Symbol

„Erwerbsgartenbau“ kenntlich gemacht. Eine kleinere Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Bolz- und Spielplatz befindet sich im Süden, westlich der Eduard-Pape-Straße.

Im Bereich südlich der Josef-Wulff-Straße ist eine Grünfläche mit dem Symbol „Parkanlage“, im Norden des Planbereiches zwischen Beisinger Weg und Eduard-Pape-Straße eine ca. 0,5 ha große baumbestandene Fläche als Waldfläche dargestellt.

5. Ziele der Landesplanung

Der v.g. Bereich ist im Gebietsentwicklungsplan im wesentlichen als Erholungsbereich dargestellt, und zwar in Form einer Grünverbindung, die den Planbereich in Nord-Süd-Richtung durchzieht. Westlich und östlich dieses Grünzuges schließen sich Wohnsiedlungsbereiche mit niedriger Siedlungsdichte an. Der Planbereich gehört zum Stadtbezirk „Westviertel“ und ist dem Siedlungsschwerpunkt Recklinghausen-Altstadt zugeordnet.

6. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

Der Flächennutzungsplan wird für den v.g. Bereich im parallel Verfahren geändert, um die Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Landesplanung und die Entwicklung aus dem FNP zu gewährleisten.

Die FNP-Änderung enthält die folgenden abgestimmten Darstellungen:

Die Darstellung Waldfläche im Norden des Änderungsbereiches wird bis auf die Grenzen des bestehenden Waldes zurückgenommen. Im Anschluß an die Waldfläche in südlicher Richtung soll die Grünverbindung zum Stadtgarten planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird für diesen Bereich die Darstellung Grünfläche mit dem Symbol „Parkanlage“ vorgeschlagen sowie landwirtschaftliche Fläche.

Westlich der Grünfläche bis zur Grenze des Änderungsbereiches ist die Darstellung Wohnbaufläche vorgesehen, wobei die Wohnbebauung durch einen ca. 15 m breiten Schutz- und Trenngrünstreifen parallel zur Zeppelinstraße vor möglichen Emissionen geschützt werden soll. Südöstlich der Josef-Wulff-Straße wurden bereits gem. § 34 BauGB mehreren Wohngebäuden und gem. § 35 Abs. 2 BauGB einem Kindergarten planungsrechtlich zugestimmt. Diese Bereiche werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend als Wohnbauflächen dargestellt und somit eine Arrondierung der Wohnbauflächen vorgenommen.

7. Ziele der Stadtplanung

Folgende städtebauliche Zielsetzungen sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden:

- Vorbereitungs- und Realisierungsgrundlage der Grünzugverbindung Stadtgarten - Mollbeck als Grünfläche - öffentliche - Parkanlagen, Grünflächen - privat - Naturwiese, Grünfläche - privat- Gehölzpflanzung mit Krautsaum sowie Integration von landwirtschaftlichen Flächen. Hierbei wird nicht die übliche Parkanlagengestaltung angestrebt; diese Flächen sollen landschaftsgerecht den Übergang vom Stadtgartenpark zur freien Landschaft bilden. Die beiden Gärtnereien (die städtische und die private) müssen künftig der vg. Zielsetzung weichen. Bis dahin genießen sie allerdings Bestandsschutz.
- Ausweisungen von Wohnbaugrundstücken, sowohl nordwestlich als auch südöstlich der Josef-Wulff-Straße. Hauptziel ist die Realisierung eines Seniorenstiftes unter privater Trägerschaft. Das sich bereits in der Realisierung befindliche Vorhaben ist als Solitär unter Berücksichtigung der künftigen Landschaftssituation in einer viergeschossigen Bauweise geplant.

Die formale Ausbildung als Solitär ist weitestgehend durch die inneren Funktionsabläufe vorgegeben. Neben den Wohnungen, die miteinander und zueinander gruppiert werden, gehören zum Gebäude auch Gemeinschafts-, Kultur- und Pflegebereiche. Verwaltung, Küche sowie Restaurant, Café und Läden - letztgenannte sollen auch als Infrastruktureinrichtungen für das angrenzende Wohngebiet dienen - komplettieren die Anlage.

Der Bereich für das Altenstift wird als allgemeines Wohngebiet (WA), viergeschossig, geschlossene Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,0 festgesetzt.

Zusätzlich besteht südlich den vg. Flächen und der vorhandenen Wohnbebauung die Möglichkeit einer Bebauung. Dieser Bereich soll gestaffelt über eine zweigeschossige und eine viergeschossige Wohnbebauung den Übergang zu dem Altenstift bilden. (Reines Wohngebiet (WR), zwei- bzw. viergeschossig, GRZ 0,4, GFZ 0,8, offene Bauweise)

Südöstlich der Josef-Wulff-Straße bildet eine eingeschossige offene Bauweise mit einer GRZ 0,4 und einer GFZ 0,5 den Übergang des Wohnbereiches zum Grünzug Mollbeck.

- In denen, der Sicherung des Grünzuges Stadtgarten - Mollbeck als Bereich der Naherholung dienenden Flächen, ist auch die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen. Hier befindet sich das Gehöft eines Landwirtes, der durch die Zielsetzungen der Planung (betroffen sind auch Flächen außerhalb des Planbereiches) in seiner Existenz eingeschränkt ist. Mit seinem heutigen Viehbestand werden nach Aussagen des staatlichen Umweltamtes nach den VDI-Richtlinien die Abstände zu den vorhandenen und geplanten Wohnbereichen eingehalten. Eine

Aufstockung seines Viehbestandes, insbesondere bezogen auf die Schweinemast, ist auch schon - ohne Bebauungsplan - unzulässig.

Die das Landschaftsbild bisher prägende Anlage soll durch die vgl. Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden. Die Gebäude der Hofstelle sind mit Baugrenzen und mit Nutzungsziffern GRZ 0,2, GFZ 0,3 zusätzlich planungsrechtlich definiert. Die Nutzung darf ausnahmsweise über die Zulässigkeit der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehen, wenn sie nach Art und Maß den der Naherholung dienenden Gebietscharakter nicht stört. Damit sind auch weiterhin eine Wohnnutzung und eine evtl. gewerbliche Einzelhandelsnutzung - landwirtschaftliche Produkte nebst landwirtschaftlichen Nahrungsmitteln - planungsrechtlich gesichert.

Bei der Beurteilung einer möglichen Störung können dann auch Verunstaltungs- bzw. Beeinträchtigungsprinzipien des § 35 Abs. 3 BauGB hilfsweise in Anspruch genommen werden.

- Südöstlich der Josef-Wulff-Straße besteht bereits ein Kindergarten, der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Ausweisung im Bebauungsplan erfolgt als allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4, GFZ 0,6, offene, eingeschossige Bauweise.
- Nördlich der Cäcilienhöhe sind gem. § 34 BauGB Bauvoranfragen sowie Baugenehmigungen erteilt worden, die ebenfalls planungsrechtlich durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR), zweigeschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,8, gesichert werden soll.

8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

8.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da mit den geplanten Baumaßnahmen gem. § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, ist gem. § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG im Rahmen der planerischen Abwägung Rechnung zu tragen. Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Bestehende Bebauungen und bereits zur Zeit des Planaufstellungsverfahrens erteilte Baugenehmigungen werden von der Eingriffsregelung nicht erfaßt.

8.2 Eingriffsbilanzierung

Dem Büro für Kommunal- und Regionalplanung, Essen, wurde im Dezember 1992 der Auftrag zur Erstellung eines ökologischen Fachbeitrages (ÖFB) zu diesem Plan erteilt. Ergänzt wird der ÖFB durch ein Gutachten des Büro Landschaft + Siedlung vom November 1996 sowie von Fachstellungen des Amtes für Umweltschutz. Die Gutachten und die fachtechnischen Stellungnahmen des Amtes für Umweltschutz können jederzeit beim Fachbereich Planung, Umweltschutz, Bauordnung oder beim Amt für Vermessung und Stadterneuerung eingesehen werden und gelten 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 von ADAM/NOHL/VALENTIN 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, Fauna und Lokalklima sind vor allem in Form der Vegetationsbeseitigung, Verdichtung, Versiegelung bzw. Bebauung zu erwarten. Hinzu kommt das zusätzliche Verkehrsaufkommen - vor allem durch den Besucher-, Liefer- und Beschäftigtenverkehr des Altenstiftes.

Unter der Maßgabe der durchgeführten Eingriffsbilanzierung und der Abwägung durch das Amt für Umweltschutz der Stadt Recklinghausen sind außerhalb der Eingriffsgrundstücke noch Ausgleichs- und Ersatzflächen auszuweisen.

Die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in Form der Einzelzuweisung.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Seniorenstift erfolgen auf der im Bebauungsplan als AE-Fläche Nr. 1 gekennzeichneten Fläche.

Als Ausgleichsfläche für das WR₁-Gebiet südlich des WA-Gebietes (Seniorenstift) sowie für das WR₂-Gebietes nördlich des Kindergartens bietet sich die Fläche der städtischen Gärtnerei an, da der Umzug der Stadtgärtnerei an einen anderen geeigneten Standort geplant ist. Unter dem Aspekt, daß eines der städtebaulichen Entwicklungsziele die Entwicklung einer ost-west-verlaufenden Grünachse sein soll, erscheint eine Entsiegelung und landschaftspflegerische Gestaltung dieser Fläche als sinnvoll. Die Flächen sind im Bebauungsplan als AE-Fläche Nr. 2 gekennzeichnet.

Der Kompensationsbedarf für das WR₁-Gebiet beträgt gem. der Ermittlung nach der Kreismethode Recklinghausen 4.210 Wertpunkte und für das WR₂-Gebiet 1.600 Wertpunkte. Der zukünftige ökologische Wert der AE 2 -Fläche beträgt 31.000 Wertpunkte. Somit dient die AE 2 - Fläche als Ausgleichspool für Eingriffe in diesem Bebauungsplan und zur Sicherung von Ausgleichsflächen für Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

Die Zuordnung einzelner Flächen innerhalb der AE 2 - Fläche für die WR₁- und WR₂- Gebiete erfolgt auf Grundlage der ermittelten Wertpunkte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Freistellung. Zur Sicherung dieser Maßnahmen wird zusätzlich ein städtebaulicher Vertrag mit den jeweiligen Grundstückseigentümern und der Stadt geschlossen.

Die durchzuführenden Maßnahmen der AE-Flächen Nr. 1 und 2 sind den Maßnahmenblättern zu entnehmen, die der Begründung als Anlage beigeheftet sind. Die zusätzlich zu den o.g. AE-Maßnahmen durchzuführenden Ausgleiche auf den Eingriffsgrundstücken selbst sind im Bebauungsplan durch Festsetzungen von Pflanzgeboten geregelt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3.3 und 1.3.4).

9. Altlasten

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist auch die Altlastensituation innerhalb des Plangebietes überprüft worden.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 195 umfaßt auch die Altlastenverdachtsfläche 4309/58. Es handelt sich hierbei um die Randgebiete einer Abgrabung der ehemaligen Ziegeleibetriebe Korf an der Dorstener Straße. Nach Informationen aus der Erstbewertung erfolgte die Verfüllung dieser Abgrabung ca. 1933 -1935. Über Art und Herkunft der Verfüllmaterialien waren trotz durchgeführter Erstbewertung und Anwohnerbefragung nur unzureichende Angaben vorhanden.

Mit der Durchführung der notwendigen Gefährdungsabschätzung wurde daher Anfang 1994 das Büro Dr. Hoffmann, Essen, beauftragt, welches zu den folgenden zusammengefaßten Ergebnissen führte:

Innerhalb der Verdachtsfläche 3409/58 wurden insgesamt 11 Rammkernsondierungen niedergebracht. Hiervon wurden drei Sondierungen zu Bodenluftmeßstellen ausgebaut. Eine einheitliche Auffüllungsebene konnte durch die Untersuchungen nicht nachgewiesen werden. Die festgestellte Auffüllung in einer Stärke von ca. 0,5 m besteht hauptsächlich aus Schluff, Feinsand und Mutterboden und einem sehr geringen Anteil von Schlacken und Ziegelresten.

In keiner der untersuchten Bodenluftproben waren leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) und leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) nachzuweisen.

Bzgl. der Bodenbeprobungen wurde festgestellt, daß im Bereich des westlichen Wiesenrandes der Altlastenfläche Nr. 58 (Rammkernsondierung 4) erhöhte PAK-Werte vorhanden waren.

Als nutzungsbezogen relevant in diesem Fall sind insbesondere die nachgewiesenen 8,3 mg/kg Benzo(a)pyren aufzufassen, die eine Nutzungseinschränkung notwendig machen.

Der genannte Bereich ist im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Das Gutachten über die besagte Gefährdungsabschätzung liegt jederzeit zur Einsicht im Fachbereich Planung, Umweltschutz, Bauordnung oder im Amt für Vermessung und Stadterneuerung vor.

In dem genannten und gekennzeichneten Bereich sind die Nutzungsarten „Kinderspielplätze“, „Haus- und Kleingärten“, „Sport- und Bolzplätze“ oder „Park- und Freizeitanlagen“ bei Beibehaltung der derzeitigen Abdeckungssituation nicht zuzulassen. Von einer Nutzung als Erwerbsgartenbau- oder Ackerbauland ist abzuraten. Auch ist bei der jetzigen Bodensituation auf den Anbau von Gemüse/Obst (z.B. Möhren, Erdbeeren, Salat) zu verzichten. Da davon auszugehen ist, daß im Zuge der Maßnahme zur Nutzungsänderung (Wohnungsbau) die genannte Auffüllung abgetragen bzw. eine Überdeckung vorgenommen wird, besteht bzgl. der festgestellten Schadstoffe dann kein weiterer Untersuchungsbedarf bzw. kein Risiko für die geplante zukünftige Nutzung.

Während bzw. bei Durchführung der geplanten Bauarbeiten sind:

- Erd- bzw. Aushubarbeiten vor Ort gutachterlich zu begleiten bzw. zu dokumentieren;
- belastete Bodenpartien in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Oberkreisdirektor Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Behandlung zuzuführen.

Diese Maßnahmen sind aufgrund der erhöhten Konzentration an Benzo(a)pyren notwendig. Der Parameter Benzo(a)pyren steht im Verdacht, krebserregend zu wirken. Daher sind die Einschränkungen für die aufgeführten sensiblen Nutzungen erforderlich, um einen Kontakt Mensch-Schadstoff zu verhindern bzw. eine Aufnahme der Schadstoffe zu vermeiden.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist aufgrund der punktuell festgestellten Kontaminationen nicht vorhanden. Einschränkungen bzw. entsprechende Kennzeichnungen im Bebauungsplan sind daher nicht notwendig.

Vorsorglich sollte die Nutzung des Grundwassers als Trink-/Brauchwasser nur vorbehaltlich einer chemischen Eingangsuntersuchung zugelassen werden.

10. Lärmimmissionen

Für den Planbereich sind im Rahmen der Bauleitplanverfahren umfangreiche schalltechnische Bestandsaufnahmen und Untersuchungen durch das Büro der Akustikberatung Peutz GmbH aus Düsseldorf durchgeführt worden, sowie eine Stellungnahme des Sachgebietes Verkehrsplanung beim Fachbereich Planung, Umweltschutz, Bauordnung abgegeben worden. Aus den Schallgutachten geht hervor, daß die Verkehrslärmbelastungen hauptsächlich von der Zeppelinstraße sowie der L 511 (ehemals B 51) ausgehen.

Die Berechnungen haben zum Ergebnis, daß die Immissionsbelastungen mit entsprechenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen auf die einzuhaltenden Werte für Wohngebiete reduziert werden können. Vorgeschlagen werden Schallschutzeinrichtungen in Form einer Wall-Wand-Konstruktion, möglichst nahe an der Verkehrsquelle um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu erfüllen. Die Wand soll durch Grünpflanzen berankt und überwuchert werden, genaue Angaben zur Art und Materialwahl soll der späteren Planung vorbehalten bleiben. Ferner müssen Schallschutzfenster im Bereich des WA-Gebietes und des WR₁-Gebietes entsprechend hohen Schalldämmwerten eingebaut werden. Entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gutachten des o.g. Akustikberatungsbüros sowie die Fachstellungnahme der Verkehrsabteilung sind jederzeit im Fachbereich Planung, Umweltschutz, Bauordnung oder im Amt für Vermessung und Stadterneuerung einzusehen und gelten als Ergänzungen zur Begründung.

Als weitere Schallquelle im Einflußbereich des Plangebietes wurde der Grubenlüfter der Zeche „Blumenthal“ Schacht 7 erfaßt und dabei folgendes festgestellt:

Auf Basis detaillierter und wiederholter Messungen wurde ermittelt, daß bei einer Entfernung des beplanten Gebietes zum Grubenlüfter von mind. 750 m mit Schallimmissionspegeln < 32 dB(A) zu rechnen ist. Da keine deutlichen Einzeltöne wahrnehmbar sind und das Geräusch des Grubenlüfters gleichbleibend und nicht impulsartig ist, wird auch keine erhöhte Lästigkeitswirkung aufgerechnet. D.h., daß die Beurteilungspegel, hervorgerufen durch den Grubenlüfter im Bereich des Plangebietes in einer Größenordnung von $L_r < 30$ dB(A) liegen. Sie sind daher als nicht relevant zu betrachten, da sie den schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet deutlich unterschreiten.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalschutzwürdige Funde und Baulichkeiten sind nach derzeitigen Kenntnissen im Bebauungsplanbereich voraussichtlich nicht vorhanden, bei entsprechenden Funden ist das Westfälische Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege - Bröderichweg 35, Münster - zu benachrichtigen.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Entwässerung

Das gesamte Bebauungsplangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des vorhandenen und genehmigten Generalentwässerungsplans Recklinghausen-Nord. Dieser GEP ist überaltert und wird daher neu überarbeitet. Er wird demnächst zur Anzeige gebracht. Die Hauptvorflut für das gesamte Gebiet ist die Kanalisation in der Cäcilienhöhe. Diese Kanalisation ist bereits heute überlastet. Der neue GEP sieht daher eine Dimensionserweiterung dieser Kanalisation vor. Die für das Bebauungsplangebiet ermittelten k_f -Werte machen eine gezielte Versickerung unmöglich. Für den gesamten Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Die Einleitung des Niederschlagswassers in die vorhandene Kanalisation darf nur gedrosselt erfolgen. Die technische Ausführung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Tiefbauamt abzustimmen.“

Für die einzelnen Bauflächen wurden folgende Entwässerungskonzepte gewählt.

WR₁ - Gebiet (Fläche Nr. 1)

Für diesen Bereich hat der dort tätige Investor ein Entwässerungskonzept erstellt. Es kann im Fachbereich Planung, Umweltschutz, Bauordnung eingesehen werden. Da aufgrund des schlechten k_f -Wertes eine Versickerung nicht möglich ist, wurde durch die teilweise Festsetzung von Gründächern eine Rückhaltung / Verdunstung des anfallenden Regenwassers zum Schutz des Unterliegers festgeschrieben. Der Regenwasserabfluß des WR₁ - Gebietes ist auf 5 l/sec zu drosseln.

WR IV-Gebiet (Fläche Nr. 2)

Für diesen Bereich hat der dort tätige Investor ein Entwässerungskonzept erstellt. Es kann im Fachbereich Planung, Umweltschutz, Bauordnung eingesehen werden. Über Zuleitungsmulden in einen nicht abgedichteten Rückhalteteich wird ein großer Teil des Jahresniederschlags zurückgehalten bzw. zur Versickerung gebracht. Diese Auflagen wurden bereits im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

WR II - Gebiet und WA I - Gebiet (Fläche Nr. 3)

Für diesen Bereich wurde / wird im Rahmen der Baugenehmigungen von den jeweiligen Bauherren der Nachweis der Regenwasserversickerung gem. § 51a LWG gefordert. Je nach den Ergebnissen der Bodengutachten kommt dann eine Versickerung bzw. Rückhalteanlage zur Ausführung.

WR₂ - Gebiet (Fläche Nr. 4)

Für diesen Bereich wird im Rahmen der Baugenehmigungen von den jeweiligen Bauherren der Nachweis der Regenwasserversickerung gem. § 51a LWG gefordert. Je nach den Ergebnissen der Bodengutachten kommt dann eine Versickerung bzw. Rückhalteanlage zur Ausführung.

12.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von der Gelsenwasser AG vorgenommen.

12.3 Versorgung mit Gas und elektrischer Energie

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Vereinigten Elektrizitätswerke (VEW).

12.4 Versorgung mit Fernwärme

Vorbehaltlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist eine Versorgung des Bebauungsplanbereiches mit Fernwärme möglich. Die Versorgung mit Fernwärme kann durch die VEBA Kraftwerke Ruhr (VKR) erfolgen. Die Fernwärmeleitungen verlaufen im Bereich der Cäcilienhöhe und Eduard-Pape-Straße.

12.5 Richtfunktrassen

Die Richtfunktrassen mit der Nr. 234 001 020 überquert den Bebauungsplan in nordwestlicher/südlicher Richtung.

13. Verkehrserschließung

Der Planbereich liegt ca. 1,7 km vom Innenstadtkern entfernt und ist verkehrstechnisch über die Cäcilienhöhe und den Beisinger Weg erschlossen. Die Funktion der inneren Erschließung des Planbereiches übernimmt die Josef-Wulff-Straße. Die Zeppelinstraße, die die nordwestliche Grenze des Planbereiches bildet, ist eine Landesstraße und im Generalverkehrsplan 1986 dem Primärnetz zugeordnet.

Die Buslinie Nr. 238 tangiert den Planbereich an seiner südwestlichen Grenze (Cäcilienhöhe) mit den Haltepunkten Sternwarte und Zeppelinstraße. Die mittlere Entfernung vom Zentrum des Plangebietes beträgt ca. 300 m. Der Zeittakt beträgt zur Zeit 30 min (von 6:00 bis 20:00 Uhr).

14. Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Bauungsplan Nr. 195 - Josef - Wulff - Straße -					
1.) Fläche des Plangebietes				10,81 ha	100,0 %
2.) allgemeines Wohngebiet (WA)				1,91 ha	17,7 %
davon: Aufschüttung		0,21 ha			
3.) reines Wohngebiet (WR)				2,07 ha	19,1 %
davon: Aufschüttung		0,07 ha			
4.) Verkehrsflächen				1,57 ha	14,5 %
davon: verkehrsberuhigte Bereiche		1,14 ha			
Rad- und Fußweg		0,43 ha			
5.) Grünflächen				2,07 ha	19,1 %
davon: Naturwiese - privat-		0,47 ha			
Gehölzpflanzung mit Krautsaum - privat -		0,22 ha			
Parkanlage -öffentlich-		1,38 ha			
6.) Fläche für die Landwirtschaft				2,85 ha	26,5 %
7.) Wald				0,34 ha	3,1 %
Hinweis:					
Innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen wurden 1,6 ha als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenflächen gekennzeichnet.					
Im Planbereich sind 0,24 ha Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.					
Aufgestellt und berechnet:					
Amt für Vermessung					
und Stadterneuerung					
Recklinghausen, den 11.02.1997					
<i>S. Schucht</i>					
Schucht					
Ergänzt am: 20.10.1997					
<i>Matthey</i>					
Matthey					

15. Kosten

Die Umsetzung des Bebauungsplanentwurfes verursacht folgende Kosten:

- Entwässerung: 510.000,- DM
5.000,- DM Folgekosten/Jahr
- Straßenbaukosten: 840.000,- DM

Recklinghausen, den 21.10.1997
Der Stadtdirektor
i. A.



Rapien
Dipl. Ing.

Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße -

Liste heimischer Gehölze

Sträucher:

Schlehe

Liguster

Weißdorn

Hartriegel

Feldahorn

Rose

Bäume:

Vogelkirsche

Faulbaum

Mehlbeere

Eberesche

zusätzlich für den Lärmschutzwall:

Stieleiche

Hainbuche