

Inhalt

1. Planungsziel und Planungserfordernis	2
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	2
3. Planverfahren	2
4. Verhältnis zur Landes- und Flächennutzungsplanung.....	3
5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung	3
6. Ziele der Stadtplanung.....	3
6.1 Allgemeiner Planinhalt	3
6.2 Verkehrliche Erschließung	4
6.3 Ver- und Entsorgung	5
6.4 Eingriffsregelung	6
7. Umweltbelange.....	6
7.1 Lärmimmissionen	6
7.2 Altlasten	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8. Bodenordnerische Maßnahmen.....	8
9. Flächenbilanz	9
10. Kosten	9
11. Textlicher Teil	9

1. Planungsziel und Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - ist seit dem 1. Oktober 1998 rechtsverbindlich.

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen im Änderungsbereich, welcher das an der nordwestlichen Plangebietsgrenze (Zeppelinstrasse) festgesetzte WR-Gebiet südwestlich der RENTACO Seniorenresidenz umfasst, sind zum Teil in Anlehnung an ein konkretes Bauprojekt erfolgt. Die Realisierung dieses Bauprojektes ist nicht mehr beabsichtigt. Zwischenzeitlich sollte der Bebauungsplan für den gleichen Änderungsbereich schon einmal geändert werden. Das Änderungsverfahren wurde jedoch nicht zum Abschluß gebracht, da das Planerfordernis entfallen war (Bebauungsplan Nr. 195 – Josef-Wulff-Straße – 1. Änderung - vereinfachtes Verfahren -).

Inzwischen liegt der Stadt Recklinghausen für diesen Bereich ein interessantes städtebauliches Baukonzept vor, das die ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzungen (Schaffung von Wohnbaufläche) grundsätzlich aufgreift, aber auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht zu verwirklichen ist. Vorgesehen ist ein zur Zeppelinstraße abgeschlossener Wohnbereich, der von der Josef-Wulff-Strasse durch eine Straße entlang der Grundstücksgrenze zur Residenz sowie kleine private Wohnwege erschlossen wird. Geplant sind Einzel- und Doppelhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus mit Lärmschutzfunktion und anschließenden Lärmschutzwänden als Riegel zur Zeppelinstrasse.

Durch die geplante marginale Erschließung, die dem bestehenden Planungsrecht widerspricht, welches an dieser Stelle Reines Wohngebiet (WR) und des weiteren eine zentrale Verkehrsfläche vorsieht, werden die Grundzüge der Planung berührt, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes im generellen Verfahren notwendig wird. Der Charakter des Bereiches bleibt jedoch sowohl in Quantität (Anzahl der geplanten Wohneinheiten) als auch in Qualität (WR-Gebiet) von den Änderungen im wesentlichen unberührt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 195 - 3. Änderung – Josef-Wulff-Straße – umfasst einen Bereich zwischen der Zeppelinstraße, einer Linie ca. 135 m nordöstlich der Cäcilienhöhe, der Josef-Wulff-Straße und einer Linie ca. 80 m nordöstlich der Cäcilienhöhe.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in einem Übersichtsplan durch eine schwarze Linie begrenzt dargestellt (siehe Titelseite der Begründung).

3. Planverfahren

In seiner Sitzung am 01.07.2002 hat der Rat der Stadt Recklinghausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - 3. Änderung beschlossen.

Auf die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB konnte verzichtet werden, da die Bürger bereits im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - sowie der 1. Änderung - vereinfachtes Verfahren - beteiligt wurden und sich die eigentlichen Planziele und Inhalte nicht geändert haben.

Entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 02.09.2002 hat die Bebauungsplanänderung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2002 bis einschließlich 21.10.2002 öffentlich ausgelegen. Um eine zügige Planabwicklung zu gewährleisten, ist die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB zeitgleich erfolgt.

4. Verhältnis zur Landes- und Flächennutzungsplanung

Da die Entwicklungsziele, wie sie im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 195 Josef-Wulff-Straße formuliert wurden, für den Änderungsbereich nach wie vor aktuell sind, ist die Anpassung an die Ziele der Landesplanung und die Entwicklung aus dem FNP auch für die vorliegende 3. Änderung mit der Ausweisung als Allgemeiner Siedlungsbereich bzw. als Wohnbaufläche gewährleistet. So erfolgte sowohl die landesplanerische Abstimmung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 (Stellungnahme der Bezirksregierung Münster liegt vor), als auch die entsprechende Flächennutzungsplanänderung unter der laufenden Nr. 2.31, die seit dem 26.02.1998 wirksam ist. Insofern ist die Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung gegeben.

5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

Da durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - die grundsätzlichen Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 195 für den vorliegenden Bereich nicht berührt werden, gelten auch weiterhin die Ziele der Stadtentwicklungsplanung, wie sie im Aufstellungsverfahren für diese Änderung formuliert wurden.

6. Ziele der Stadtplanung

6.1 Allgemeiner Planinhalt

Wie unter Ziffer 1 beschrieben, liegt für die Bebauung der Grundstücke im Änderungsbereich ein neues Konzept vor. Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Änderungsbereich erfolgen in Anlehnung an dieses Konzept, der grundsätzliche Charakter des Plangebietes soll bestehen bleiben. Die Art der baulichen Nutzung wird daher weiterhin als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die qualifizierten Festsetzungen der 3. Änderung zum **Maß der baulichen Nutzung** wie Geschossigkeit, Baugrenzen, Nutzungsziffern etc. weichen jedoch teilweise von den Ursprungsfestsetzungen ab:

Im Unterschied zu den **überbaubaren Grundstücksflächen** im rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich durch die Verschiebung der Verkehrsfläche die Möglichkeit, südwestlich der neu geplanten Erschließungsstraße Baufenster für Doppelhaushälften in „erster“, sowie eine überbaubare Grundstücksfläche für Einfamilienhäuser in „zweiter“ Reihe festzusetzen.

Die Reduzierung der bisher festgesetzten Verkehrsfläche um ca. 20 m in der Länge ermöglicht es, parallel zur Zeppelinstraße eine etwa 45 m lange überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen. Hierdurch wird Planungsrecht für ein hochwertiges Mehrfamilienhaus mit 8-10 Wohneinheiten geschaffen. Damit wird ein städtebaulich sinnvoller Abschluss dieses in sich geschlossenen Baugebietes erreicht.

Die im Bebauungsplan Nr. 195 für den Änderungsbereich festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 sowie die **Geschossflächenzahl (GFZ)** von 0,8 werden für die südwestlich der Erschließungsstraße liegenden Bauflächen übernommen. Allerdings wird die **maximal zulässige Geschossigkeit** angesichts der geplanten Einfamilienhäuser für diesen Bereich nun einheitlich auf II Vollgeschosse festgesetzt und somit eine im Sinne einer lockeren Bebauung wünschenswerte Abstufung von vormals IV möglichen Geschossen erreicht.

Eine Ausnahme von der maximal zulässigen II-Geschossigkeit bildet das Baufenster parallel zur Zeppelinstraße. Hier wird das **Maß der baulichen Nutzung** mit einer GRZ von 0,45 und einer GFZ von 1,2, bei maximal III zulässigen Geschossen festgesetzt. Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der GRZ ist städtebaulich geboten. Das geplante Mehrfamilienhaus garantiert durch seine kompakte Bauweise den Schallschutz zur Zeppelinstraße. Die aus gestalterischen Gründen integrierte Schallschutzwand in den Gesamtbaukörper erfordert besondere Grundriss- und Erschließungsstrukturen und damit einen erhöhten Flächenbedarf des Baukörpers mit entsprechender Erhöhung der GRZ. Um die Funktion als Immissionsschutzanlage zu gewährleisten, wird für die Bebauung eine **Mindesthöhe** von 7,75 m bezogen auf die über den innerhalb der Zeppelinstraße ausgewiesenen Bezugshöhen sowie **geschlossene Bauweise** und **Baulinien** festgesetzt (siehe Nr. 7.1).

Für die übrigen Baufenster bleibt die **offene Bauweise** unverändert.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich liegt ca. 1,7 km vom Innenstadtkern entfernt und ist verkehrstechnisch über die Cäcilienhöhe und die Josef-Wulff-Straße erschlossen. Die an der nordwestlichen Plangebietsgrenze verlaufende Zeppelinstraße ist als Landesstraße klassifiziert und dem Primärnetz zugeordnet.

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Haltestellen „Sternwarte“ und „Zeppelinstraße“ über die Buslinie 238 an den öffentlichen Personennahverkehr Richtung Recklinghausen-Hauptbahnhof und Marl-Mitte angeschlossen. Die Buslinie verkehrt im 30-Minuten-Takt.

Die innere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von der Josef-Wulff-Straße aus über eine Erschließungsstraße entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze zum RENTACO-Gelände. Diese Erschließungsanlage wird in Höhe der beiden nordwestlichsten Baufenster für die geplanten Doppelhäuser entsprechend den Erfordernissen der straßenbautechnischen Regelwerke als Wendebereich aufgeweitet und endet im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche für das geplante Mehrfamilienhaus etwa 15 m vor der südwestlichen Planbereichsgrenze. Hier endet auch der städtische Abwasserkanal, der zur entsprechenden Erschließung des Plangebietes in der Verkehrsfläche verlegt wird.

Um die Bauflächen für die geplanten Einfamilienhäuser in „2. Reihe“ zu erschließen, werden private Wohnwege von der Erschließungsstraße vorgesehen. Teilweise erfolgt die Erschließung unmittelbar von der Erschließungsstraße bzw. der Josef-Wulff-Straße aus.

Gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken selbst nachgewiesen. Für die überbaubare Grundstücksfläche parallel zur Zeppelinstraße wird dies durch die Festsetzung von Garagen unterhalb der Geländeoberfläche ermöglicht.

Die Verkehrsfläche ist entsprechend den EAE 85/95 so dimensioniert, dass öffentliche Stellplätze in ausreichender Anzahl errichtet werden können.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die **Versorgung** des Plangebietes mit **Gas, Wasser** und **elektrischer Energie** ist gewährleistet. Ebenso die Möglichkeit der Versorgung mit **Fernwärme**. Darüber hinaus erforderliche Anlagen zur Sicherung der Versorgung, wie die Errichtung von Ortsnetzstationen, können über privatrechtliche Vereinbarungen bzw. gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. im Baugebiet ausnahmsweise errichtet werden.

Der Änderungsbereich befindet sich im Einzugsgebiet des Generalentwässerungsplanes (GEP) Recklinghausen-Nord von Oktober 1997.

Die Hauptvorflut für das gesamte Gebiet ist die Kanalisation in der Cäcilienhöhe. Das anfallende **Abwasser** kann durch Anschluss an die bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation zunächst über diesen Vorfluter, im weiteren Verlauf über die genossenschaftlichen Vorfluter Hellbach und Emscher abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Bottrop gereinigt werden.

Diese Mischkanalisation ist jedoch überlastet. Der GEP sieht daher eine Dimensionserweiterung vor. Das anfallende **Niederschlagswasser** kann nicht ohne weiteres über diese Kanalisation abgeführt werden. Darüber hinaus machen die für das Bebauungsplangebiet ermittelten k_f -Werte (Maß für die Durchlässigkeit der Lockergesteine in Abhängigkeit von Korngröße und -verteilung) eine gezielte Versickerung unmöglich. Aus diesem Grund wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 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 den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 ergibt sich folgendes Entwässerungskonzept:

Da aufgrund des schlechten k_f -Wertes eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, wird das gesamte Gebiet grundsätzlich im Trennsystem entwässert. Eine Ausnahme bildet das Baufenster unmittelbar an der Josef-Wulff-Straße. Hier kann ein Gebäude über einen Hausanschluss mit separater Regenrückhaltung (Retentionstank in Verbindung mit einer Rückstausicherung im geschlossenen System) an den bestehenden Mischwasserkanal in der Josef-Wulff-Strasse angeschlossen werden. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser der anderen Baufenster kann über private Hausanschlussleitungen oder direkt in die zu verlegende Trennkanalisation innerhalb der Erschließungsstrasse abgeführt und im weiteren Verlauf in den Mischwasserkanal der Josef-Wulff-Straße geleitet werden. Um die kontrollierte Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, wird der Regenwasserabfluß in der Trennkanalisation über einen Kanalstauraum (Drosselbauwerk) auf 5 l/sec begrenzt.

Der Bebauungsplan ermöglicht ferner den Anschluss der Gebäude Josef-Wulff-Strasse 65 und 67 südwestlich des Planänderungsbereiches an die städtische Kanalisation. Zur entwässerungstechnischen Erschließung der Flurstücke 268 und 269 wird am südwestlichen Ende der Erschließungsstraße ein Leitungsrecht zugunsten der v.g. Flurstücke vorbereitet. Über Hausanschlüsse können so die beiden Gebäude an den Kanal angeschlossen werden.

6.4 Eingriffsregelung

Durch die beabsichtigte Bebauung und Erschließung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Gemäß den Vorgaben des BauGB sind die ökologischen Grundlagen unter Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprechend aufzuarbeiten. Aufgrund der zu erwartenden Eingriffe ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach den §§ 1 und 1 a BauGB zu entscheiden. Hierbei sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Es ist demnach zu ermitteln und zu entscheiden, ob und wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren sind und neue unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 beschränkt sich auf den mit WR 1 gekennzeichneten Bereich. Durch die Änderung der Planung erhöht sich das ursprüngliche Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes Nr. 195 für diesen Bereich von vormals 4210 Wertpunkten um 2057 auf 6267 Wertpunkte für die 3. Änderung. Dies entspricht einer Ausgleichsfläche von 1567 m² mit der Maßgabe, eine Streuobstwiese anzulegen.

Als Ausgleichsfläche sollte nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 195 die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei (Im B-Plan als AE2 bezeichnet) in Anspruch genommen werden. Diese Fläche steht aufgrund geänderter Planvorstellungen (Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - 4. Änderung) nicht mehr zur Verfügung. Somit wird gem. § 9 Abs. 1 a BauGB dem Eingriff im Bebauungsplan Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - 3. Änderung - eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ausgleichspool im Bebauungsplan Nr. 208 - Im Hinsberg – Flur 342, Flurstück 245 zugeordnet.

Die Durchführung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über den Kaufvertrag zwischen der Stadt Recklinghausen und dem Investor.

Auf die bisherigen Festsetzungen bzgl. durchzuführender Ausgleichsmaßnahmen – hier Einzelzuordnung der AE-Flächen unter Ziff. 1.3.1 des textlichen Teils – kann bezogen auf das WR1-Gebiet verzichtet werden. Darüber hinaus können die Festsetzungen unter Ziff. 1.3.4 und 1.3.6 entfallen.

Die im Bebauungsplan Nr. 195 gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB getroffene Festsetzung bezüglich der als erhaltenswert festgesetzten Bäume an der südwestlichen Plangebietsgrenze entfällt in der 3. Änderung. Die nicht mehr festgesetzten Bäume sind jedoch in die veränderte Eingriffsbilanzierung eingegangen, ihr ökologischer Verlust wird entsprechend ausgeglichen.

7. Umweltbelange

7.1 Lärmimmissionen

Zur Feststellung der Lärmsituation im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung können die Ergebnisse herangezogen werden, die aus den umfangreichen schalltechnischen Bestandsaufnahmen und Untersuchungen aus dem

Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 195 resultieren. Demnach sind für das Änderungsgebiet hauptsächlich die Verkehrslärmbelastungen von der Zeppelinstraße bzw. der L 511 (ehemals B 51) relevant.

Die Berechnungen wurden den neuen Planinhalten (geplantes Mehrfamilienhaus mit integrierter Lärmschutzwand) angepasst, aktualisierte Zahlen zu Grunde gelegt sowie die Festsetzungen im Bebauungsplan im Hinblick auf aktive und passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend modifiziert.

Da das vorliegende Baukonzept parallel zur Zeppelinstraße den Bau eines Mehrfamilienhauses mit integrierter Lärmschutzwand vorsieht, kann die Festsetzung der Wall-Wand-Kombination für den Bebauungsplanbereich Josef-Wulff-Straße - 3. Änderung - entfallen und durch die Festsetzung einer mindestens 7,75 m hohen geschlossenen Bauweise (Ziffer 1.1.1) ersetzt werden. Der Übergang zu der bestehenden Wall-Wand-Kombination auf dem Nachbargrundstück muss in mindestens gleicher Höhe geschlossen werden. In Süd-West-Richtung zum Flurstück 268 ist eine Abstufung auf eine Mindesthöhe von 3 m zulässig (Mindesthöhe von 3,65 m bezogen auf den in der Zeppelinstraße festgelegten Höhenpunkt). Diese Möglichkeit der Reduzierung ist durch lärmtechnische Berechnungen des Fachbereiches Planen, Umwelt, Bauen (Verkehrsplanung) belegt.

Die Bebauung parallel zur Zeppelinstraße ist somit der Garant dafür, dass im übrigen Bebauungsplangebiet die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden können. In diesem Sinne kann sie auch als Immissionsschutzanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB definiert werden. Es wird deshalb gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb des WR II - o-Gebietes Wohngebäude erst nach Fertigstellung der mindestens 7,75 m hohen geschlossenen Bebauung errichtet werden dürfen.

7.2 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 ist die Altlastensituation innerhalb des Plangebietes überprüft worden. Auf die Ergebnisse kann auch für die 3. Änderung zurückgegriffen werden.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 195 umfaßt 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. Das Gutachten kam zu den folgenden zusammengefaßten Ergebnissen:

Innerhalb der Verdachtsfläche 4309/58 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 Planen, Umwelt, Bauen aus.

Da die Untersuchung vor Inkrafttreten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) von 1999 durchgeführt wurde, wird um auf eine erneute Untersuchung zu verzichten, aus Sicherheitsgründen der Hinweis für den mit „AV“ gekennzeichneten Bereich in den Bebauungsplan aufgenommen, dass der PAK-haltige Boden unter gutachterlicher Begleitung zu entfernen und gegen nachweislich den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutzverordnung, Anhang 2 (4.1), genügenden Boden ohne Fremdbestandteile auszutauschen ist. Weiterhin sind im Zuge der Baumaßnahmen innerhalb des gesamten Bebauungsplanänderungsbereiches Bodenaushubarbeiten vorsorglich gutachterlich zu begleiten. Insofern ist der Ausschluß bestimmter Nutzungsarten, wie er in dem Gutachten für den Fall einer Beibehaltung der derzeitigen Abdeckungssituation empfohlen wurde, entbehrlich.

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen für eine unbedenkliche Nutzung wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Recklinghausen gewährleistet.

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.

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.

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche	8047,09 m ²
Verkehrsfläche	1111,47 m ²
Wohnbaufläche	6935,62 m ²

10. Kosten

Die Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes verursacht Kosten in Höhe von etwa 350 000 € für die Herstellung der Erschließungsanlagen und ca. 13 620 € (ohne Grunderwerb) für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Diese Kosten gehen jedoch nicht zu Lasten der Stadt, da sie über den Grundstückskauf- bzw. Durchführungs- und Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgewickelt werden.

11. Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - 3. Änderung

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

1.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

1.1.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des WR III - g – Gebietes ein Gebäude mit einer Mindesthöhe von 7,75 m über den innerhalb der Zeppelinstraße ausgewiesenen Bezugshöhen zu errichten ist.

Der Übergang zu der bestehenden Wall-Wand-Kombination (Flurstück 465), durch die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand, muss in mindestens gleicher Höhe geschlossen werden. Für die in Süd-West-Richtung zum Flurstück 268 verlaufende Lärmschutzwand wird die Mindesthöhe auf 3,65 m, bezogen auf den in der Zeppelinstraße festgelegten Höhenpunkt festgesetzt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der Bebauung des mit WR II - o – bezeichneten Gebietes nordwestlich der Josef-Wulff-Straße Wohngebäude nur nach Fertigstellung der Lärmschutzbebauung (geschlossene III-geschossige Bebauung i.V.m. den Lärmschutzwänden entlang der Zeppelinstraße) zulässig sind.

1.1.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, dass in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der nachfolgenden Tabelle eingebaut werden müssen:

Erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen
für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen
- Straßenverkehrslärm -

Lärmpegelbereich (LPB)	Dimensionierung			
	resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109		Schallschutzklassen von Fenstern nach VDI 2719	
	erf. R`wres (dB) Wohnungen	erf. R`wres (DB) Büroräume	R`w (dB) Wohnungen	R`w (dB) Büroräume
III	35	30	2	2
IV	40	35	3	2

1.2 Ökologischer Ausgleich - Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass der auf den Flurstücken 470 und 471 stattfindende Eingriff in Natur und Landschaft, auf einer Fläche von 1567 m² auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 342, Flurstück 245 (Ausgleichspool) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 - Im Hinsberg - ausgeglichen wird.

Als Ausgleichsmaßnahme wird die Anpflanzung einer Streuobstwiese festgesetzt.

2. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden liegen die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Einwirkungsbereich des untertägigen Abbaues. Vor Beginn der Einzelplanung ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Bebauungsplan tangiert die mittelalterliche Landwehr von Recklinghausen. 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 Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

3.2 Grundwassernutzung

Sofern Grundwasser als Trink- oder Brauchwasser verwendet werden soll, ist dessen Qualität in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen vor Verwendung auf seine Eignung zu untersuchen.

3.3 Niederschlagswasser

Die Einleitung des Niederschlagswassers in die vorhandene Kanalisation darf nur gedrosselt erfolgen. Die technische Ausführung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Fachbereich Ingenieurwesen, Abteilung Tiefbau der Stadt Recklinghausen abzustimmen.

3.4 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen keine Kampfmittleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuchung ist nicht erforderlich. Bei bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte allerdings Vorsicht geboten sein, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3.5 Altlasten

Der innerhalb der mit AV gekennzeichneten Fläche befindliche PAK-haltige Boden ist unter gutachterlicher Begleitung zu entfernen und gegen nachweislich den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutzverordnung, Anhang 2 (4.1), genügenden Boden ohne Fremdbestandteile auszutauschen. Weiterhin sind im Zuge der Baumaßnahmen innerhalb des gesamten Bebauungsplanänderungsbereiches Bodenaushubarbeiten vorsorglich gutachterlich zu begleiten.

3.6 Gutachten und Fachbeiträge

Folgende Gutachten und Fachbeiträge sind für den Bebauungsplan erarbeitet worden und können beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienststunden eingesehen werden:

- 3.6.1 Ökologischer Fachbeitrag vom Büro für Kommunal- und Regionalplanung, Essen
von Januar 1993 mit Ergänzungsbericht von Juli 1993
- 3.6.2 Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben "Wohnpark am Stadtgarten" Josef-Wulff-Straße in Recklinghausen von Akustikberatung Peutz GmbH, Düsseldorf vom 15.11.1994 mit ergänzender Stellungnahme des Fachbereiches Planen, Umwelt, Bauen (Verkehrsplanung) vom 19.März 1996 und 06.Februar 1997.

- 3.6.3 Grundbautechnische und hydrogeologische Untersuchung des geotechnischen Büros Dr. Paul Butenweg, Waltrop vom 06. Juli 1993.
- 3.6.4 Freiflächenkonzept zum Bauvorhaben „Cäcilienhof“ Josef-Wulff-Straße vom Büro Landschaft und Siedlung, Recklinghausen von Juli - November 1996.
- 3.6.5 Gefährdungsabschätzung der Altablagerungen 4309/58-60 an der Josef-Wulff-Straße in Recklinghausen von Dr. Hoffmann GmbH, Beratende Hydro- und Ingenieurgeologen, Essen vom 12.07.1994.
- 3.6.6 Ergänzende schalltechnische Untersuchungen / Stellungnahmen des Fachbereiches Planen, Umwelt, Bauen (Verkehrsplanung) von März / April / August 2002.

Recklinghausen, den 06.11.2002
Der Bürgermeister

i.A. Rapien
Städt. Baudirektor