

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 198 - Pappelallee -
1. Änderung und Erweiterung

1. Anlaß der Planaufstellung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Planverfahren
4. Ziele der Landesplanung
 - 4.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)
 - 4.2 Siedlungsschwerpunkt
5. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bebauungsplan Nr. 198 - Pappelallee -
 - 5.3 Gestaltungssatzung vom 18.07.1986
 - 5.4 Satzung über die Teilungsgenehmigungen
6. Ziele des Bebauungsplanes
 - 6.1 Allgemeiner Planinhalt
 - 6.2 Textlicher Teil des Bebauungsplanes
 - 6.3 Verkehrserschließung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
 - 6.6 Lärmimmissionen
 - 6.7 Altlasten
7. Kosten
8. Flächenbilanz

1 . **Anlaß der Planaufstellung**

Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 198 - Pappelallee - 1. Änderung und Erweiterung - ist im Wesentlichen die Aufnahme von zusätzlichen Erschließungsstraßen und die damit verbundene Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich. Außerdem wurde die Geschossigkeit in Teilbereichen von dreigeschossig auf zweigeschossig reduziert und eine Fläche, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 198 als Grünfläche/Parkanlage festgesetzt ist, den angrenzenden Wohnbaugrundstücken zugeordnet und als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gewährleistet ist, bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes.

2. **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 198 - Pappelallee - 1. Änderung und Erweiterung - wird durch die Marienstraße, die Ziegelstraße, die Straße Ringofen, durch die Grünfläche / Parkanlage zwischen der Pappelallee und dem Vorfluter Bärenbach und durch die Pappelallee begrenzt.

3. **Planverfahren**

Am 02.02.1987 beschloß der Rat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 198 - Pappelallee - 1. Änderung -.

Am 30.11.1988 beschloß der Planungsausschuß eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung fand in der Weise statt, daß die Planunterlagen vom 25.01.1989 bis zum 22.02.1989 einschließlich im Planungsamt öffentlich auslagen, um den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Am 12.02.1990 faßte der Rat den Offenlegungsbeschluß. Die Planunterlagen zum Bebauungsplan lagen in der Zeit vom 15.03.1990 bis zum 18.04.1990 einschließlich öffentlich aus.

Am 14.12.1998 beschloß der Rat die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 02.02.1987 und beschloß einen neuen Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs. 1 BauGB und den 2. Offenlegungsbeschluß gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 18.01.1999 bis zum 18.02.1999 einschließlich.

4. Ziele der Landesplanung

4.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im Gebietsentwicklungsplan "Nördliches Ruhrgebiet" ist der Planbereich als Bereich mit niedriger Siedlungsdichte (zwischen 40 - 50 Einwohner/ha) dargestellt.

4.2 Siedlungsschwerpunkt

Das Bebauungsplangebiet gehört zum Ortsteil König-Ludwig und ist dem Siedlungsschwerpunkt Recklinghausen-Südstadt zugeordnet, der als Nebenzentrum überwiegend der Eigenversorgung des südlichen Teils der Stadt mit etwa 50.000 Einwohnern dient.

5. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

5.1 Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 198 - 1. Änderung und Erweiterung - Pappelallee sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 29.09.1980 entwickelt.

5.2 Bebauungsplan Nr. 198 - Pappelallee -

Der Bebauungsplan Nr. 198 - Pappelallee - ist seit dem 29.07.1986 rechtsverbindlich.

5.3 Gestaltungssatzung vom 18.07.1986

Am 14.12.1998 beschloß der Rat die Aufhebung der Gestaltungssatzung vom 18.07.1986.

5.4 Satzung über die Teilungsgenehmigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198 - Pappelallee - 1. Änderung und Erweiterung - bedarf die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde. Hierzu wurde eine entsprechende Satzung erlassen.

6. Ziele des Bebauungsplanes

6.1 Allgemeiner Planinhalt

Die stadtplanerischen Ziele haben sich bei dem eingeleiteten Änderungsverfahren im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 198 - Pappelallee - nicht geändert. Deshalb bauen auch die neuen Planfestsetzungen im Wesentlichen auf den Ausweisungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf.

Der gesamte Planbereich ist überwiegend bebaut. Die Bebauung besteht zum größten Teil aus zweigeschossigen Doppelhäusern. Aus diesem Grunde sind die Bereiche nördlich und südlich der Ronshauer Straße als Reines Wohngebiet, zweigeschossige, offene Bauweise mit den Nutzungsziffern GRZ 0,4 und GFZ 0,8 festgesetzt.

Teilbereiche entlang der Julius-Rohmann-Straße und die Bereiche südlich der Otto-Wels-Straße sind als Reine Wohngebiete mit einer eingeschossigen Bauweise ausgewiesen. Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ist für diese Bereiche festgesetzt, daß das Dachgeschoß bei Einhaltung der Nutzungsziffern als Vollgeschoß zulässig ist. Durch die Reduzierung der Geschossigkeit wird ein Übergang zu der nach Süden angrenzenden freien Landschaft erreicht.

Ein Teilbereich zwischen der Ronshauer Straße und der Marienstraße ist als Reines Wohngebiet, eingeschossige Bauweise ausgewiesen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 198 - Pappelallee - 1. Änderung und Erweiterung wurde von einigen Grundstückseigentümern der Marienstraße angeregt, diesen Bereich zukünftig als überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan festzusetzen. Im Hinblick auf die bereits vorhandene, relativ dichte Bebauung im gesamten Planbereich, läßt sich die zusätzlich vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche südlich der Marienstraße als städtebauliche Abrundung des gesamten Neubaugebietes "Pappelallee" begründen. Um eine Verschattung der Gärten der Gebäude an der Marienstraße zu verhindern, ist die Bebauung eingeschossig, mit geneigten Dächern von 30 - 45° Dachneigung festgesetzt.

Für das mit "K" gekennzeichnete WR-Gebiet westlich der Bernhard-Eichholz-Straße wird gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke, wie im vorliegenden Fall der bestehende Kindergarten, allgemein zulässig sind. Falls dieser Bedarf der Kindergartennutzung nicht mehr gegeben ist, kann das Grundstück einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Der Bereich südlich der Marienstraße wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Mischgebiet, dreigeschossige, offene Bauweise mit den Nutzungsziffern GRZ 0,4 und GFZ 1,0 festgesetzt. Die unmittelbare Nachbarschaft dieses

MI-Gebietes (Mischgebiet) zu den WR-Gebieten (Reinen Wohngebieten) schöpft zwar nicht alle Möglichkeiten der Abstufung der Baugebiete untereinander aus, wird aber durchaus den Gegebenheiten gerecht, indem in diesem Bereich die tatsächliche Nutzung berücksichtigt wird. Die Ausweisung von Mischgebiet soll erfolgen, um den vorhandenen Geschäftsbesatz planungsrechtlich zu sichern, und um die quartiersbezogene Versorgung des Plangebietes sicherzustellen.

In der Offenlegungsfassung zum Bebauungsplan wurden in dem MI-Gebiet die gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist nicht folgerichtig, da dieser Bereich nicht durch überwiegend gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Eine derartige Einschränkung aus städtebaulichen Gründen vorzunehmen, ist ebenfalls nicht sinnvoll. Deshalb wurde diese Festsetzung zum Satzungsbeschluss aus dem textlichen Teil zum Bebauungsplan ersatzlos gestrichen. Darüber hinaus ist zukünftig bei Vorliegen eines konkreten Vorhabens, im Zuge einer Einzelfallprüfung, über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Mischgebiet zu entscheiden.

Teilbereiche westlich der Ziegelstraße sind entsprechend der vorhandenen Nutzung und Bauweise als WR-Gebiet II-geschossige bzw. III-geschossige Bauweise festgesetzt.

Über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen im Bebauungsplanbereich sind im textlichen Teil entsprechende gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NW getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen beziehen sich lediglich auf die Gestaltung der Dächer.

Um z. B. bei der Planung von Doppelhäusern und Hausgruppen interessante architektonische Lösungen zu ermöglichen, wurde eine starre Festsetzung der Firstrichtung und Dachneigung nicht angestrebt. Dachneigungen von 30° bis einschließlich 45° sind möglich.

Durch die Einschränkungen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf ein Maß von 3/5 der Traufenlänge wird verhindert, daß der Charakter eines ein-, zwei- oder dreigeschossigen Hauses durch überdimensionale Dachaufbauten optisch um ein Geschoß höher erscheint.

Zur Sicherung der kleinklimatischen Verhältnisse im Bebauungsplanbereich ist eine Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB festgesetzt.

Eine im südöstlichen Bebauungsplanbereich mit erhaltenswertem Feldgehölz vorhandene Fläche wird durch die Ausweisung als Grünfläche/Parkanlage planungsrechtlich gesichert und somit für die Bewohner nutzbar gemacht. Die dem Bärenbach vorgelagerte Grünfläche/Parkanlage schützt zusätzlich zu dem bereits eingehaltenen Mindestabstand

zum Vorfluter die westlich vorhandene Wohnbebauung vor möglichen Geruchsbelästigungen. Die Grünfläche wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, Entwässerungskanalanschluß an den Vorfluter, unterbrochen.

Zwei Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff 12 BauGB als Versorgungsflächen für eine Fernwärmestation bzw. 10-KV-Station festgesetzt.

Eine vorhandene Gasfernleitung und Wasserleitung im Bereich der Pappelallee ist als eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

6.2 Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 198 - Pappelallee - 1. Änderung und Erweiterung

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

1.1 Zulässigkeit der Nutzung im WR-Gebiet

Gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO wird für das mit "K" gekennzeichnete WR-Gebiet festgesetzt, daß die gem. § 3 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig sind.

1.2 Pflanzgebote

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BauGB wird festgesetzt, daß auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen, der die Garagen- und Stellplatzanlagen und Mülltonnenplätze umgibt, Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten sind, soweit nicht andere Gebäudewände direkt anschließen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, daß die Höhe aller baulichen Anlagen einschließlich der Dachaufbauten innerhalb des Schutzstreifens der elektrischen Höchstspannungsleitung (380 KV) 14 m über dem mit "KD" gekennzeichneten Kanaldeckel nicht überschreiten darf.

1.4 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Im gesamten Bebauungsplanbereich müssen für alle geplanten Gebäude bzw. bei Umbau oder Neubau innerhalb des vorhandenen Baubestandes Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden.

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird für die genannten Vorhaben festgesetzt, daß an allen äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 vorgesehen werden müssen. Das bewertete Schalldämmmaß muß mindestens

der Schallschutzklasse 2 gem. der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

1.5 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO wird für die WR-I-Gebiete festgesetzt, daß das Dachgeschoß bei Einhaltung der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Vollgeschoß zulässig ist.

1.6 Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 a BauGB wird festgesetzt, daß die Ausgleichsmaßnahme "AM" dem schraffierten Bereich zugeordnet ist (Sammelzuordnung).

2. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NW

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Die Wohngebäude sind mit geneigten Dächern entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Gradzahlen (30° - 45°) zu versehen.

2.1.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigung und die Dachform einander anzupassen.

2.1.3 Bei allen Gebäuden sind Dachgauben und Dacheinschnitte bis zu 3/5 der Traufenlänge zulässig.

3. Hinweise

3.1 Geruchsbelästigung

Im gesamten Bereich sind Geruchsbelästigungen durch den Vorfluter Bärenbach und die Emscher möglich.

3.2 Schutzstreifen 380 KV-Leitung

Vor Erteilung der Baugenehmigung im Schutzstreifenbereich der elektrischen Höchstspannungsleitung (380 KV) ist zwischen den Grundeigentümern bzw.

Bauherren und der VEW eine Vereinbarung abzuschließen. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der 380 kV-Freileitungen, insbesondere Geländeneiveaüänderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen sind mit der VEW Energie abzustimmen.

3.3 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für

Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege ist spätestens vier Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerksreste sowie Einzelfunde (z. B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem o. g. Amt gem. § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

3.4 Baumschutzsatzung

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

3.5 Altlasten

Im Rahmen von Bauantragsverfahren ist folgende Nebenbestimmung zu berücksichtigen:

Vor Verwendung des Grundwassers zum Zwecke der Trinkwasserversorgung oder als Brauchwasser für die Bewässerung von Nutzpflanzen ist dessen Qualität und Eignung zu untersuchen.

3.6 Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a (4) Landeswassergesetz

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser ist an die vorhandene Mischwasserkanalisation anzubinden; ausgenommen hiervon ist das WR-10-Gebiet südlich der Marienstraße und nördlich der Ronshauser Straße. Für diesen Bereich ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück zu versickern. Das anfallende Schmutzwasser ist über die Kanalisation abzuleiten.

3.7 Gutachten

- 3.7.1 Erstbewertungen, Büro Dr. Wöstmann und Zentgraf, Lünen 1992
- 3.7.2 Gefährdungsabschätzungen, Büro Dr. Hoffmann GmbH, Essen 1995
- 3.7.3 Stadtökologischer Fachbeitrag, Büro Pridik & Freese GBR, Marl 1998
- 3.7.4 Versickerungsgutachten, Büro Dr. Ing. H. Düllmann, Herne 1998

Die Gutachten liegen im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen bei der Stadt Recklinghausen zur Einsichtnahme vor.

6.3 Verkehrserschließung

Der Bebauungsplan wird im Westen durch die Pappelallee, im Norden durch die Marienstraße und im Osten durch die Ziegelstraße erschlossen. Zusätzlich wird der Bereich im Süden durch einen Rad- und Fußweg erschlossen.

Die Marienstraße ist als Kreisstraße K 21 klassifiziert und liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage. Die Marienstraße ist Teil des Primärnetzes im Generalverkehrsplan der Stadt Recklinghausen.

Die Ziegelstraße sowie die Pappelallee übernehmen für den Bebauungsplanbereich die Funktion von Wohnsammelstraßen. Beide Straßen sind vorhanden und bereits ausgebaut. Die innere Erschließung des Bebauungsplanbereiches erfolgt über die bereits größtenteils erstellten verkehrsberuhigten Straßen.

Über den südlich des Planbereiches verlaufenden Rad- und Fußweg ist der Anschluß an den nördlich der Emscher geplanten Rad- und Fußweg (Wanderweg) gewährleistet. Dieser vorgesehene Wanderweg soll mit dem geplanten Frei- und Grünraum "Rhein-Herne-Kanal" verbunden werden.

Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Buslinie 234 tangiert den Bebauungsplanbereich über die Marienstraße (Haltestelle Pappelallee) in einem Zeittakt von 30 Minuten.

6.4 Eingriffsregelung

Naturschutzrechtliche Umweltbelange und Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Durch die beabsichtigte Bebauung und Erschließung sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs 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 1a BauGB zu entscheiden. Hierbei sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (BauGB § 1a (2) 2.).

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

Zum Vollzug der Eingriffsregelung hat das Sachgebiet Umweltschutz daher einen stadtoökologischen Fachbeitrag beauftragt:

Stadtoökologischer Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Bebauungsplan Nr. 198 "Pappelallee", 1. Änderung und Erweiterung, erstellt im Juli 1998 für die Stadt Recklinghausen durch Prof. Pridik + Freese GbR, Marl.

Für die Bestandsaufnahme- und Bewertung der Umweltbelange im Plangebiet wird auf den stadtoökologischen Fachbeitrag verwiesen. Das Gutachten liegt im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen zur Einsichtnahme vor.

Eingriffsbilanzierung

Die Planvorlage für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 198 sieht eine Bestandssicherung der neuen Bebauung als Wohnbauflächen (reines Wohngebiet) und der älteren Bebauung an der Marienstraße als Mischgebiet vor. Diese Festsetzungen, die etwa 95 % des Plangebietes betreffen, unterliegen nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, da damit keine Veränderung von Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NW) verbunden ist.

Für den Gartenbereich (den Häusern an der Marienstraße zugeordnet) zwischen der Marienstraße und der Ronshauer Straße, der mit rd. 5000 m² etwa 5 % des Plangebietes einnimmt, ist in gleichartiger Ergänzung zur neuen Bebauung eine Erschließung durch einen ringförmigen, verkehrsberuhigten Bereich und die Festsetzung als Wohnbaufläche (reines Wohngebiet, 1 bzw. 2-geschossig; GRZ 0,4, GFZ 0,5 bzw. 0,8) vorgesehen. Für die beabsichtigte Erschließung und Bebauung werden Gartenflächen in Anspruch genommen und wird der überwiegende Teil des Gehölzbestandes beseitigt werden. Dieses bedeutet Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 (1) BNatSchG, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Der stadtoökologische Fachbeitrag beschreibt die Auswirkungen des Eingriffs und die Betroffenheit der eingriffsrelevanten Fläche. Für die Schutzgüter ergibt sich folgendes Bild:

- Boden

Bodenaushub und -umlagerung, Beeinträchtigungen des belebten Bodens, Verlust und Veränderung der natürlichen Bodenfunktionen

- Wasser
Neuversiegelung, Verlust an Versickerungsfläche und Grundwasserneubildung; Verlust und Veränderung der Wasserhaushaltsfunktionen
- Klima/Luft
Verstärkung der stadtklimatischen Eigenschaften zulasten des günstigeren Bioklimas eines innerstädtischen Gartenbereiches
- Lebensräume der Tieren und Pflanzen
Verlust von Vegetation und von keineswegs besonderen Biotopstrukturen sondern von eher potentiell bedeutsamen Gartenflächen; Veränderung der Standortbedingungen
- Erholung/Wohnumfeld
Verlust und Zergliederung von für den alten Siedlungsbereich typischen großen Gärten
- Orts/Landschaftsbild
Minderung des Durchgrünungsgrades; Siedlungsbereich mit guter bis sehr guter Durchgrünung wird zu einem Siedlungsbereich mit überwiegend durchschnittlicher Durchgrünung

Als Fazit bleibt herauszustellen, daß die baubedingten Beeinträchtigungen am gravierendsten sind. Zusammen mit den erforderlichen Erschließungsflächen werden etwa 55 % des Bilanzierungsbereichs bebaut oder versiegelt.

Die zu erwartenden Eingriffe verfügen über eine mittlere Veränderungsintensität, die zu einer mittleren bis hohen Betroffenheit der Schutzgüter führt. Stark betroffen sind die Schutzgüter Wasser (Grundwasser) sowie Erholung/Wohnumfeld und Orts-/Landschaftsbild. Für sie ist daher die Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen besonders vorrangig.

Ein genereller Verzicht (Vermeidung) auf die beabsichtigte Nutzung scheidet hier aus, da diese aus der Bauleitplanung entwickelt wird und ein Bedarf vorhanden ist. Die zu erwartende Betroffenheit der Schutzgüter in Natur und Landschaft ist in keinem Fall so stark, daß ein Ausgleich nicht möglich wäre. Darüber hinaus ist die verträgliche Verdichtung im Innenbereich in diesem Fall auch aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege einer Bebauung von Freiflächen im Außenbereich, insbesondere im Übergangsbereich zwischen Stadt und Landschaft bzw. in (potentiellen) Grünzügen, vorzuziehen.

Aus den zuvor genannten Gründen ist zusammenfassend eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes als "nicht vermeidbar" anzusehen. Daher ist den öffentlichen Belangen der Eingriffsminimierung und des Ausgleichs besonderes Gewicht beizumessen. Minderungen sind nur in begrenztem Umfang möglich. Die verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind aber durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Kompensationsumfang und -maßnahmen

Im Zuge der Eingriffsbetrachtung wird der Eingriff entsprechend der Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen flächenmäßig quantifiziert. Der Eingriff bezieht sich auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich. Hier ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB anzuwenden.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen können auf den Eingriffsgrundstücken, an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, in einem anderen Bebauungsplan oder über "Ökopool"-Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen festgesetzt werden (§ 9 (1a) BauGB).

Der Bilanzierungsbereich (= 6.500 qm) ist der um eine angrenzende (nach bestehendem Baurecht bereits überbaubare Fläche erweiterte Eingriffsbereich. Der Vorher-Nachher-Vergleich ergibt einen Kompensationsbedarfswert (Defizit) von 4.550 Biotopwertpunkten. In den Ansätzen für die kommenden Veränderungen ("Nachher") sind u.a. Gärten in unterschiedlichen Ausprägungen sowie 10 mittlere Straßenbäume entlang den verkehrsberuhigten Bereichen enthalten. Die Fläche für die Versickerung geht dabei wertneutral in den Gartenbereichen auf.

Der Ausgleichsbedarf entspricht einer Kompensationsfläche von rd. 1.500 m² mit einem mittleren Biotopwertfaktor 3 (z.B. Gehölzpflanzung) bzw. einer Kompensationspflanzung von rd. 90 mittleren oder rd. 45 großen Bäumen entsprechen. Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe können entsprechend den Empfehlungen des Büros Prof. Pridik & Freese GbR durch Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden. Minderungsmaßnahme tragen nur im begrenzten Umfang zur Reduzierung der zu

erwartenden Beeinträchtigungen bei oder entsprechen im Vergleich zur restlichen Plangebietsfläche nicht dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden vom Gutachterbüro vorgeschlagen:

1. Umgestaltung der Ziegelstraße durch Anpflanzung von Straßenbäumen

Die Ziegelstraße, die derzeit die Haupterschließungsfunktion für die beiderseits gelegenen Wohngebiete übernimmt und bis auf 2 ältere Linden keinen nennenswerten Baumbestand aufweist, soll als Grünachse (wichtige Verbindung zum projektierten Emscher-Grünzug) im Stadtteil König-Ludwig entwickelt werden (ca. 15 Bäume).

2. Anlage eines Saumes mit Gehölzpflanzungen zur Gestaltung des südlichen Siedlungsrandes

Der südliche Siedlungsrand, der sich derzeit bis auf die neugepflanzten Stieleichen relativ offen präsentiert und unmittelbar an die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Emschertalraum grenzt, soll landschaftsgerecht gestaltet und mit Gehölzen angereichert werden. Dazu ist ein mindestens 3 m, besser 4 m breiter, extensiver Staudensaum mit Strauchgruppen anzulegen.

Da die Anpflanzung von Bäumen in der Ziegelstraße nach Prüfung durch das Tiefbauamt aufgrund von zahlreich vorhandenen Versorgungsleitungen nicht möglich ist, soll der Ausgleich durch die Anlage eines 4 m breiten Saumes mit Gehölzpflanzungen zur Gestaltung des südlichen Siedlungsrandes erfolgen.

Daher wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes südlich um 4 m erweitert, so daß die Ausgleichsfläche im Bebauungsplangebiet liegt.

Mit der Durchführung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen im Eingriffsbereich vollständig im Plangebiet kompensiert. Weitere Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zur Kompensation nicht erforderlich.

Die Anlage und Sicherung des Saumes sowie die Anpflanzung der Strauchgruppen ist spätestens mit Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Eingriffsbereich durchzuführen.

Im textl. Teil zum Bebauungsplan ist festgesetzt, daß gem. § 9 Abs. 1a BauGB die Ausgleichsmaßnahme "AM" dem Eingriffsbereich zugeordnet wird (Sammelzuordnung).

6.5 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans liegt im Einzugsbereich des neu aufgestellten Generalentwässerungsplans Unterer Bärenbach / König-Ludwig, der mit Bescheid vom 23.07.1998 von der Bezirksregierung Münster genehmigt wurde. Der GEP (Generalentwässerungsplan) sieht für das gesamte Baugebiet eine Entwässerung im Mischsystem vor. Zum Zeitpunkt der GEP-Aufstellung war die nun geplante neue Bautiefe südlich der Marienstraße und nördlich der Ronshauer Straße jedoch noch nicht bekannt und konnte somit im GEP keine Berücksichtigung finden. Der Bestandschutz des § 51a (4) LWG (Landeswassergesetz) für die genehmigte Mischwasserentwässerung des GEP's greift in diesem Fall daher nicht. Das Regenwasser der versiegelten Flächen in diesem Bereich ist folglich auf eigenem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ein eigens angefertigtes Bodengutachten hat die Versickerungsfähigkeit bestätigt. Eine wie im Öko-Gutachten auf Seite 42 geforderte Rigolenversickerung im Vorgartenbereich scheidet jedoch aus, da die geforderten Mindestabstände (6,0 m zu unterkellerten Gebäuden, 2,0 m zu Nachbargrenzen) nicht eingehalten werden können.

Der § 51a (4) Landeswassergesetz wird im Textlichen Teil zum Bebauungsplan mit folgendem Hinweis berücksichtigt:

"Das anfallende Schmutz- und Regenwasser ist an die vorhandene Mischwasserkanalisation anzubinden; ausgenommen hiervon ist das WR Io-Gebiet südlich der Marienstraße und nördlich der Ronshauer Straße. Für diese Bereiche ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück zu versickern. Das anfallende Schmutzwasser ist über die Kanalisation abzuleiten."

6.6 Lärmimmissionen

Der hier zu untersuchende Bebauungsplanbereich liegt im Süden des Stadtgebietes von Recklinghausen. Die Nutzung ist im Bebauungsplan-Entwurf mit MI und WR ausgewiesen. Für die Lärmbelastung durch Kraftfahrzeuge auf der äußeren Erschließungsstraße (Marienstraße) des Planbereiches sind die Werte des Generalverkehrsplanes 1986, Prognosebelastung für das Jahr 2000, Netzvariante 2 (Bild 15) zugrundegelegt.

Aus diesen Werten ergibt sich laut DIN 18005, Teil 1, Ausgabe 5.'87 die Verkehrslärmbelastung für die Wohnbebauung der im Bebauungsplan-Entwurf ausgewiesenen MI- und WR-Gebiete.

Die Marienstraße

ist gemäß ihrer Klassifizierung (K 21) Kreisstraße innerhalb geschlossener Ortslage im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen. Sie gehört nach dem Generalverkehrsplan 1986 zum Primärnetz (Hauptverkehrsstraße) der Stadt Recklinghausen. Im Norden tangiert sie den Bebauungsplan-Bereich innerhalb des Geltungsbereiches.

tags	M = 751 Kfz/h	=	L _m (25) = 66,1 dB
nachts	M = 100 Kfz/h	=	L _m (25) = 57,3 dB

tags	L _r = (66,1 - 6,5 + 3,2) dB = 62,8 dB	aufger.	63 dB
nachts	L _r = (57,3 - 6,5 + 3,2) dB =		54 dB

Der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 ist für MI-Gebiete

tags	= 60 dB
nachts	= 50 dB

Der Orientierungswert wird

tags	um 3 dB überschritten
nachts	um 4 dB überschritten.

Anhaltswert für Innengeräusche ist in MI-Gebieten gemäß der VDI-Richtlinie 2719 für Schlafräume

nachts = 30 - 35 dB.

Bei einem maßgebenden Außengeräuschpegel von nachts 54 dB, muß demnach eine Schalldifferenz von 19 - 24 dB hergestellt werden.

Mit Fenstern der Schallschutzklasse 0 (Schalldämmmaß = 24 dB) bzw. Schallschutzklasse 1 (Schalldämmmaß 25 - 29 dB) würde die Schalldifferenz erreicht.

Da städtebaulich kein anderer Lärmschutz möglich ist, kommen Schallschutzfenster der Klasse 2, mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 - 34 dB, infrage. Beim Einbau von Schallschutzfenstern in Neubauten werden als Standard bereits Fenster eingesetzt, die aufgrund ihrer Schall- und Wärmedämmung den Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen.

Das im Bebauungsplan-Entwurf an das MI-Gebiet angrenzende WR-Gebiet ist durch Verkehrslärm von der Marienstraße durch deren Bebauung und durch den Standardeinbau von Schallschutzfenstern der Klasse 2 bei Neubauten ausreichend geschützt.

Die Pappelallee

ist als Wohnsammelstraße (Gemeindestraße) einzustufen. Sie tangiert den Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes im Westen und liegt innerhalb des Geltungsbereiches. Angaben über Verkehrsbelastungen liegen nicht vor.

Um Aussagen über Verkehrslärmbelastungen zu machen, werden 200 Kfz/h nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Ergänzung - für Wohnsammelstraßen, angenommen.

tags M = 200 Kfz/h = $L_m(25) = 60,3$ dB
nachts M = 37 Kfz/h = $L_m(25) = 53,0$ dB

ΔL_{sh0}	$\Delta L_{y,50}$	$\Delta L_{stg.}$	$\Delta L_{s,l}$	ΔL_k	ΔL_z
0	-6,5	0	+3,5	0	0

tags $L_r = (60,3 - 6,5 + 3,5)$ dB = 57,3 dB aufger. 58 dB
nachts $L_r = (53,0 - 6,5 + 3,5)$ dB 50 dB

Der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 ist für WR-Gebiete

tags um 8 dB überschritten
nachts um 15 dB überschritten.

Anhaltswert für Innengeräusche ist in WR-Gebieten gemäß der VDI-Richtlinie 2719 für Schlafräume nachts 25 - 39 dB.

Bei einem maßgebenden Außengeräuschpegel von nachts 50 dB muß demnach eine Schalldifferenz von 20 - 25 dB hergestellt werden.

Infrage kommen Schallschutzfenster der Klasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 - 34 dB, aus den unter "Marienstraße" erläuterten Gründen.

Die Ziegelstraße

ist als Wohnsammelstraße (Gemeindestraße) einzustufen. Sie verläuft im Osten parallel zur Grenze des Bebauungsplan-Entwurfes im Abstand von 45 m. Sie hat die Funktion einer äußeren Erschließungsstraße.

Angaben über Verkehrsbelastungen liegen nicht vor.

Aussagen über Verkehrslärmbelastungen werden mit der Annahme wie für die Pappelallee gemacht.

tags M = 200 Kfz/h = $L_m(25) = 60,3$ dB
nachts M = 37 Kfz/h = $L_m(25) = 53,0$ dB

ΔL_{s40}	$\Delta L_{v,50}$	$\Delta L_{s,s}$	$\Delta L_{s,L}$	ΔL_k	ΔL_z
0	-6,5	0	-3,5	0	0

tags $L_r = (60,3 - 6,5 - 3,5)$ dB = 50,3 dB aufger. 51 dB
nachts $L_r = (53,0 - 6,5 - 3,5)$ dB = 43 dB

Der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 ist für WR-Gebiete

tags = 50 dB
nachts = 35 dB.

Der Orientierungswert wird

tags um 1 dB überschritten
nachts um 8 dB überschritten.

Anhaltswert ist in WR-Gebieten gemäß der VDI-Richtlinie 2719 für Schlafräume nachts 25 - 30 dB.

Bei einem maßgebenden Außengeräuschpegel von nachts 43 dB muß demnach eine Schalldifferenz von 13 - 18 dB hergestellt werden.

Infrage kommen Schallschutzfenster der Klasse 2, mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 - 34 dB.

6.7 Altlasten

6.7.1 Allg. Problematik und Untersuchungen

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde auch die Frage nach Bodenbelastungen geprüft und festgestellt, daß mehrere kontaminationsverdächtige Flächen innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld liegen (vgl. Übersichtsplan Seite).

Im einzelnen handelt es sich hierbei um folgende, im Altlastenkataster der Stadt Recklinghausen erfaßte Flächen.

a) Innerhalb des B-Plan-Gebietes:

Nr. 4409/327 - Altlastenverdacht nicht bestätigt

b) Im Umfeld des B-Plan-Gebietes:

Nr. 4409/230 - Altablagerung
Durchgeführte Untersuchungen:

- Erstbewertung durch das Büro Dr. Wöstmann & Zentgraf, Lünen 1992
- Gefährdungsabschätzung " Pappelallee, Frei- und Hallenbad, Sonderschule" durch das Büro Dr. Hoffmann GmbH, Essen 1995
- Nachuntersuchung durch das Büro Dr. Hoffmann GmbH, Dortmund 1996

Nr. 4409/231 - Altablagerung
Durchgeführte Untersuchungen:

- 2 Erstbewertungen durch das Büro Dr. Wöstmann & Zentgraf, Lünen 1992
- Gefährdungsabschätzung "Ziegelei Eikmann/In der Mährenfurt" durch das Büro Dr. Hoffmann GmbH, Essen 1995

Nr. 4409/263 - Schrottplatz

Nr. 4409/281 - ehem. Tankstelle Marienstr. 121
Durchgeführte Untersuchungen:

- 2 privat beauftragte Gutachten im Rahmen eines Bauantragverfahrens (1989 und 1990)

Nr. 4409/311 - Altablagerung

Die Ziele und Inhalte der im Hinblick auf die Erstellung des Bebauungsplanes verfaßten Gutachten und Untersuchungen umfassen:

- Abschätzung des Gefährdungspotentials über die relevanten Wirkungspfade Boden, Bodenluft und Grundwasser,

- Aufzeigen des ggf. erforderlichen ordnungsbehördlichen und planungsrechtlichen Handlungsbedarfs sowie
- Entwicklung geeigneter Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und vor allem der Gefahrenvorsorge gem. BauGB.

Ein Altlastenverdacht, der insbesondere Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet haben könnte, hat sich mittels der v. g. Gefährdungsabschätzungen nicht bestätigt. Ebenso geben die Betrachtungen der übrigen Flächen keine Anhaltspunkte und Veranlassung zur Kennzeichnung von Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB. Im Rahmen von Bauantragsverfahren vorsorglich anzuwendende Maßnahmen werden lediglich als Hinweise in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

6.7.2 Gefährdungsabschätzungen

Prüfung und Bewertung der Altlasten(verdachts)fläche Nr. 4409/327

Innerhalb des B-Planes Nr. 198 befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 4409/327. Sie ist durch das Vermessungsamt aufgrund der Auswertung einer topographischen Karte (Maßstab 1 : 25.000) als solche erfaßt worden. Lt. Eintrag in das Erfassungsblatt begründete sich der Altlastenverdacht darin, daß die Fläche Standort eines ehem. Ziegeleibetriebes gewesen sein soll. Als Entstehungszeitraum wird die Zeitspanne um 1894/1900 angegeben. Die Flächengröße beträgt ca. 1,6 ha.

Heutzutage befindet sich auf der gesamten Fläche eine dichte Bebauung mit Einfamilienhäusern.

In Zusammenhang mit der Aufstellung des v.g. Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverwaltung Recklinghausen, Sachgebiet Umweltschutz, für den Bereich anhand der Auswertung historischer Karten und Luftbilder eine Erstbewertung durchgeführt. Hierzu erfolgte die Auswertung der topographischen Karten (1 : 25.000, Blatt Herne 2504/4409) der Jahrgänge 1894, 1906, 1919, 1921, 1927, 1938, 1952, 1954, 1965, 1974 und 1984 sowie der Luftbildbefliegungen der Jahre 1926, 1945, 1952, 1959, 1966, 1969, 1972, 1981, 1989 und 1995. Für die bezeichnete Fläche konnten keinerlei Hinweise für eine Nutzung als Ziegeleilandort bzw. für eine Abgrabung oder Auffüllung festgestellt werden. Der Standort der ehem. Ziegelei Eikmann lag weiter östlich und ist im Rahmen der Gefährdungsabschätzung zur Fläche 4409/231 berücksichtigt worden.

Der Bereich der Altlastenverdachtsfläche 4409/327 wurde bis zu seiner Bebauung Ende der 1980er Jahre durchgehend landwirtschaftlich genutzt. Der Altlastenverdacht hat

sich somit nicht bestätigt. Die Stadt Recklinghausen wird bei dem Kreis Recklinghausen - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - die Löschung der Fläche 4409/327 im Altlastenkataster beantragen.

Prüfung und Bewertung der Altlastenverdachtsfläche Nr. 4409/230

Nordwestlich des Bebauungsplangebietes Pappelallee wurde im Altlastenkataster der Stadt Recklinghausen die Fläche Nr. 4409/230 "Pappelallee - Frei- und Hallenbad, Sonderschule" erfaßt. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes führte das Büro Dr. Wöstmann & Zentgraf Lünen, 1992 eine Erstbewertung sowie darauf aufbauend im Jahre 1995 das Büro Dr. Hoffmann GmbH, Essen, eine Gefährdungsabschätzung mit einer sich daraus 1996 ergebenden Nachuntersuchung durch.

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzungen niedergebrachte Bohrungen ergaben bis zu mehrere Meter (max. 4,5 m) mächtige Aufschüttungen von Bauschutt, Bergematerial, Bodenaushub, Aschen und Schlacken. Die intensive Überprüfung der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser ergab lediglich ein als gering einzustufendes Schadstoffpotential, das bei der gegenwärtigen Nutzung keinen Handlungsbedarf im Sinne einer Beseitigung von Schadstoffen noch hinsichtlich evtl. erforderlicher Sicherungsmaßnahmen bewirkte. Die Untersuchungen wurden in enger Abstimmung mit der Kreisverwaltung Recklinghausen sowie dem Staatlichen Umweltamt Herten durchgeführt.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse ist eine negative Beeinflussung des Bebauungsplanbereiches durch die Altlastenverdachtsfläche 4409/230 auszuschließen.

Prüfung und Bewertung der Altlastenverdachtsfläche Nr. 4409/231

Zu der Altlastenverdachtsfläche Nr. 4409/231 verfaßte das Büro Dr. Wöstmann & Zentgraf, Lünen, 1992 2 Erstbewertungen. Darauf aufbauend führte das Büro Dr. Hoffmann GmbH, Essen, im Jahre 1995 eine Gefährdungsabschätzung mit dem Titel "Ziegelei Eikmann/In der Mährenfurt" durch.

Die aus drei Teilbereichen bestehende Verdachtsfläche umfaßt westlich des Bärenbachs auf der nördlichen Fläche den ehemaligen Ziegeleilandort Eikmann und südlich davon die ehemalige Hofffläche Eikmann.

Seit den 60er Jahren erfolgte im Zuge der Bebauung "In der Mährenfurt" die Einebnung und Auffüllung der alten

Bachau des Bärenbachs, vorwiegend mit Bodenaushub und untergeordnet mit Bauschutt sowie Schlacken.

Die in Koordination mit dem Oberkreisdirektor sowie dem Staatlichen Umweltamt Herten durchgeführte Gefährdungsabschätzung ergab aufgrund des an die Auffüllungsmaterialien gebundenen, als geringfügig einzustufenden Schadstoffpotentials bei der gegenwärtigen, sensiblen Nutzung als Wohngebiet keinen Handlungsbedarf weder im Sinne einer Beseitigung von Schadstoffen noch hinsichtlich evtl. erforderlicher Sicherungsmaßnahmen.

Somit ist durch die Fläche 4409/231 eine nachteilige Beeinflussung des Bebauungsplangebietes nicht gegeben.

Prüfung und Bewertung der Verdachtsfläche Nr. 4409/263

Bei der Verdachtsfläche Nr. 4409/263 handelt es sich um den Standort eines seit Ende der 60er Jahre betriebenen Schrottplatzes. Die Flächengröße beträgt ca. 0,35 ha.

Eine Beeinflussung des Bebauungsplangebietes durch die beschriebene Fläche wäre allenfalls über den Gefährdungspfad Grundwasser möglich. Nach der Hydrologischen Karte des Rheinisch-Westfälischen Steinkohlenbezirks, Blatt Recklinghausen-Süd, und den Grundwassergleichenplänen der Gefährdungsabschätzung zur Fläche 4409/230 verläuft die Grundwasserfließrichtung jedoch eindeutig von dem B-Plan-Gebiet weg nach Westen bzw. Südwesten, so daß eine Beeinflussung des B-Plan-Gebietes über den Pfad Grundwasser nicht möglich ist.

Prüfung und Bewertung der Altlastenverdachtsfläche Nr. 4409/281

Das Grundstück der ehemaligen Tankstelle Marienstr. 121 wurde im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens in den Jahren 1989 und 1990 einer durch den Grundstückseigentümer beauftragten Gefährdungsabschätzung unterzogen. Die Überprüfung ergab, daß die Kraftstofftanks bereits 1979 ausgebaut wurden. Im Rahmen der durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen zeigte sich eine lokale PAK-Verunreinigung. Diesem Befund wurde jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Auflagen Rechnung getragen. Im Hinblick darauf, daß es sich um eine kleinräumig Belastung handelt, und das Gelände in der Zwischenzeit unter Einhaltung der entsprechenden Auflagen bebaut wurde, können nachteilige Auswirkungen durch Belastungen aus dem ehemaligen Tankstellenbetrieb über die Gefährdungspfade Luft, Boden oder Grundwasser für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Prüfung und Bewertung der Altlastenverdachtsfläche Nr. 4409/311

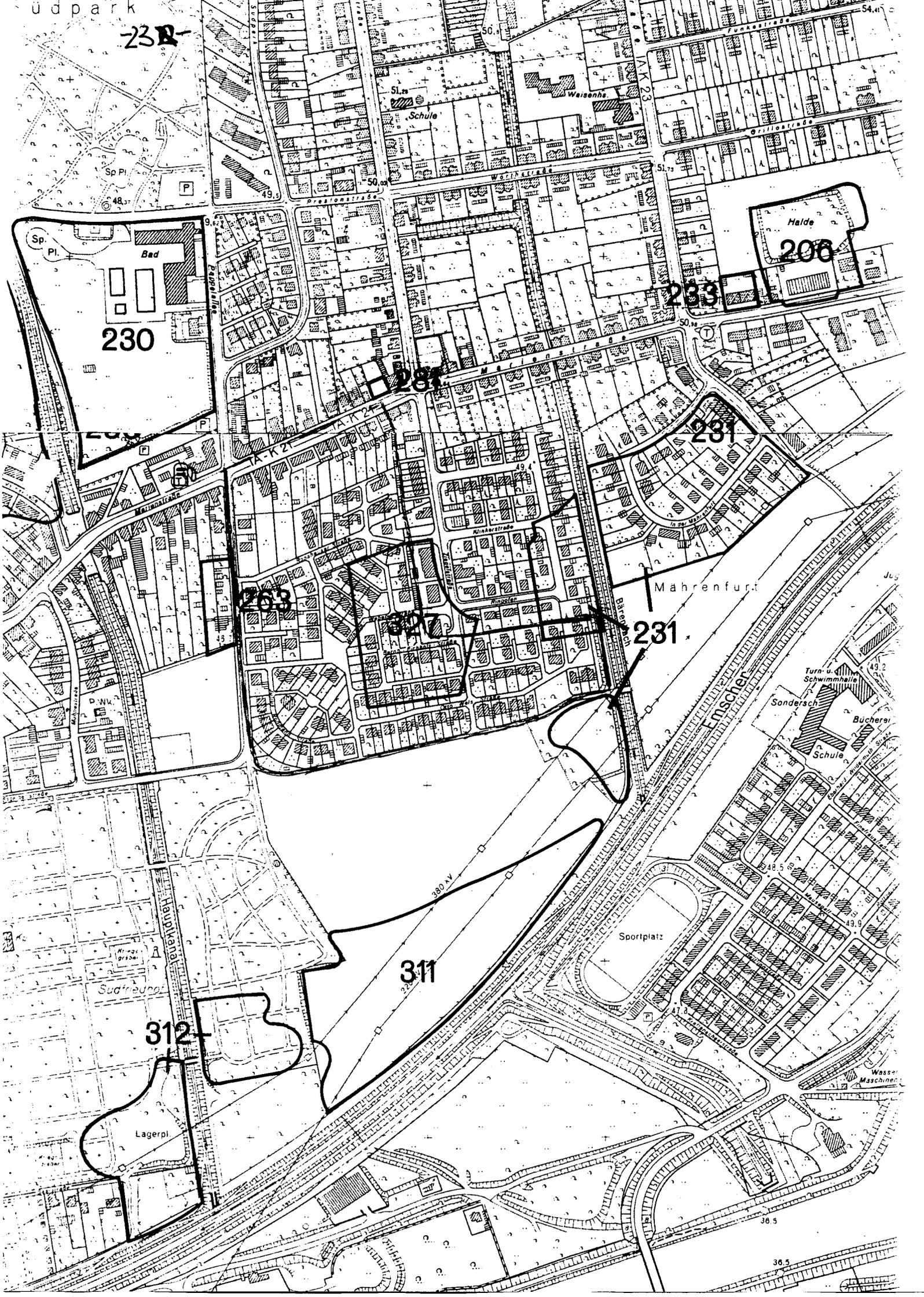
Bei der Altlastenverdachtsfläche 4409/311 handelt es sich um eine entlang der Emscher gelegene, ca. 3 ha große Altablagerung. Der Bereich wird heute als Grünfläche genutzt.

Eine Beeinflussung des Bebauungsplanbereiches wäre nur über den Gefährdungspfad Grundwasser möglich. Da die Fläche jedoch im Grundwasserabstrom des B-Planes Nr. 198 liegt, kann eine negative Beeinflussung desselben ausgeschlossen werden.

6.7.3 Hinweise

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Rahmen von Bauantragsverfahren vorsorglich folgende Nebenbestimmung zu berücksichtigen:

- Vor der Verwendung des Grundwassers zum Zwecke der Trinkwasserversorgung oder als Brauchwasser für die Bewässerung von Nutzpflanzen ist dessen Qualität und Eignung untersuchen zu lassen.



230

230

312

311

263

307

231

233

234

206

Bad

Schule

Sportplatz

Schwimmhalle

Lagerpl.

Sonderschule

Bücherh.

Wasser-Maschinen

Mährenfurt

Emscher

Hauptkanal

Sudfriedhof

380 AV

36.5

36.5

Sp. Pl.

Sp. Pl.

50.00

49.9

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

50.00

54.00

50.00

49.2

49.9

49.9

36.5

36.5

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

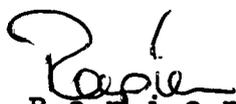
7. Kosten

Kanalbaukosten	ca.	160.000,-- DM
Straßenbaukosten einschließlich Beleuchtung und Begrünung	ca.	144.000,-- DM
Ausgleichsmaßnahmen		<u>93.000,-- DM</u>
		397.000,-- DM

8. Flächenbilanz

	ha	a	qm	%
1. Fläche des Planungsgebietes	10	05	10	100,0
2. Wohnbauflächen	6	68	30	66,5
davon WR 6,6040 ha				
WA <u>0,0790 ha</u>				
6,6830 ha				
3. Gemischte Bauflächen		67	20	6,7
4. Grünflächen öffentlich		21	60	2,1
5. Flächen für Versorgungsanlagen		1	90	0,2
6. Verkehrsflächen	2	46	10	24,5
davon				
a) Straßenflächen 0,6620 ha				
b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Rad- u. Fuß- weg 0,1610 ha				
c) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsbe- ruhigte Be- reiche <u>1,6380 ha</u> 2,4610 ha				

Recklinghausen, den 28.08.2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag


R a p i e n
Städt. Oberbaurat