

1. Anlaß zur Planaufstellung und Planungsvorbereitungen

Althochlar weist eine herausragende, siedlungsstrukturelle und bauhistorische Geschlossenheit auf, die in dieser Region ohne Beispiel ist. Dieser besonderen Situation ist planungsrechtlich Rechnung zu tragen.

Aufgrund der schwierigen Standortsituation der Landwirtschaft in Althochlar und der absehbaren Entwicklungen haben die Stadt Recklinghausen und das Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen 1988 durch das Büro Planquadrat Dortmund ein Dorfentwicklungskonzept erarbeiten lassen. Aufgabe dieses Konzeptes war es, Perspektiven für eine behutsame Umstrukturierung Althochlars aufzuzeigen.

In seiner Sitzung am 04.02.1991 hat der Rat der Stadt Recklinghausen beschlossen, das vorliegende Dorfentwicklungskonzept allen künftigen Planungsvorhaben im Bereich der Dorflage Althochlar zugrundezulegen und die Verwaltung beauftragt, die hierfür notwendigen Schritte einzuleiten. Hierzu gehörte die Überarbeitung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und die Durchführung eines erneuten Bebauungsplanverfahrens.

Die Bewältigung der komplexen Materie für diesen Bebauungsplan ist zur Abwägung in vielen Schritten erfolgt. Die Erarbeitung des Dorfentwicklungskonzeptes erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den ortsansässigen Landwirten. Das Konzept wurde im Planungsausschuß am 07.06.1989 vorgestellt und eine Bürgerversammlung beschlossen. Diese fand am 15.06.1989 statt.

Eine besondere Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand am 23.06.1989 statt unter Beteiligung zweier Landwirte aus Hochlar.

Das fertige Dorfentwicklungskonzept wurde als Broschüre herausgegeben und auch den betroffenen Landwirten zur weiteren ständigen Information an die Hand gegeben.

Im Dorfentwicklungskonzept wurde eine Vorlage "Konsequenzen und Umsetzung" erarbeitet. Sie durchlief die Ausschüsse:

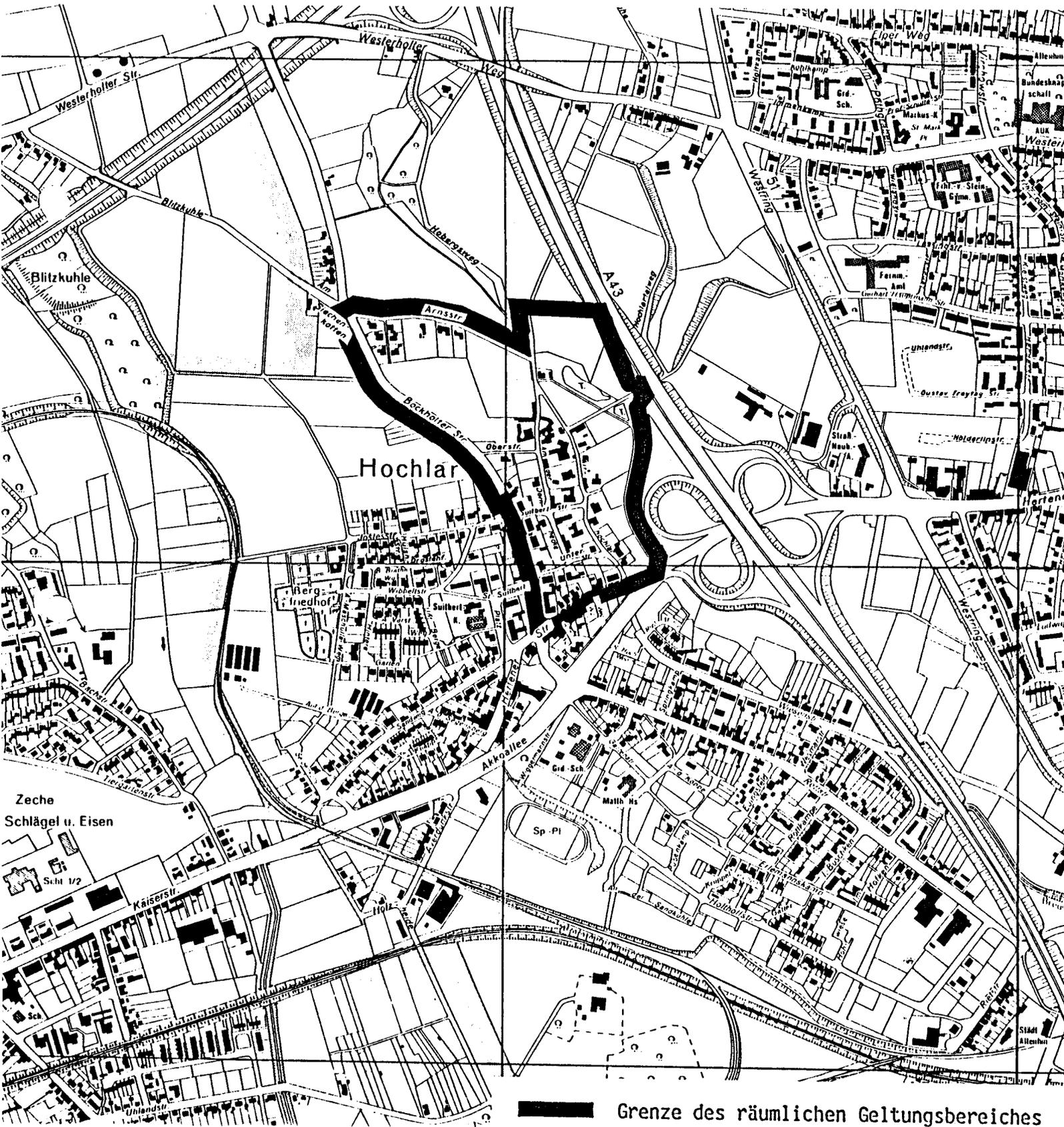
Planungsausschuß	17.10.1990
Bau- und Grundstücksausschuß	13.11.1990
Ausschuß für Umweltschutz, Naherholungs- und Grünflächen	24.01.1991
Haupt- und Finanzausschuß	28.01.1991
Rat	04.02.1991

Über Bauanfragen im Dorfbereich mußte sich insbesondere der Planungsausschuß weitere Male mit der Problematik befassen. Die besondere Situation veranlaßte den Planungsausschuß dazu, eine interfraktionelle kleine Kommission zu bilden, auch vor Ort zur Entscheidungsfindung in Einzelfällen zusammentrat. So wurde z. B. die Entscheidung im Falle des Bereiches Althochlar/Hochlartalweg, ob noch eine Bebauung erfolgen soll oder den Aussagen des Dorfentwicklungskonzeptes gefolgt werden soll, erst in einer spontan durchgeführten Ortsbesichtigung im Anschluß einer Sitzung getroffen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 214 - Althochlar umfaßt einen Bereich zwischen

Bockholter Straße
Arnsstraße
Bundesautobahn A 43 Wuppertal/Münster und
Hertener Straße.



3. Planverfahren

Den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes faßte der Rat der Stadt Recklinghausen in seiner Sitzung am 16.12.1991.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Verfahren zur Aufhebung der derzeit bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar betrieben.

Zur Sicherung der Planung hat der Rat am 13.07.1992 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen. Die Satzung vom 30.07.1992 ist seit dem 05.08.1992 in Kraft. Sie wurde zweimal verlängert und endet nummehr bei Rechtskraft des Bebauungsplanes, spätestens jedoch am 05.08.1996.

Am 25.01.1993 hat der Planungsausschuß die Durchführung einer Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung und Aushang der Planunterlagen für vier Wochen beschlossen. Der Aushang der Planunterlagen fand statt vom 13.04.1993 bis 12.05.1993 einschließlich. Die Bürgerversammlung wurde durchgeführt am 27.04.1993.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes beschloß der Rat am 09.05.1994. Die öffentliche Auslegung fand statt vom 16.09.1994 bis 17.10.1994.

▽ Den Satzungsbeschluß faßte der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 10.07.1995.

Am 07.09.1995 wurde der Bebauungsplan der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 11 BauGB zur Anzeige gebracht. Unterschiedliche Einschätzungen der Grundzüge der Planung im Hinblick auf Änderungen, die als Ergebnis der Prüfung der Bedenken und Anregungen im Rahmen des Satzungsbeschlusses vorgenommen waren, ließen es als geboten erscheinen, zur Rechtssicherheit die Anzeige des Bebauungsplanes zurückzunehmen.

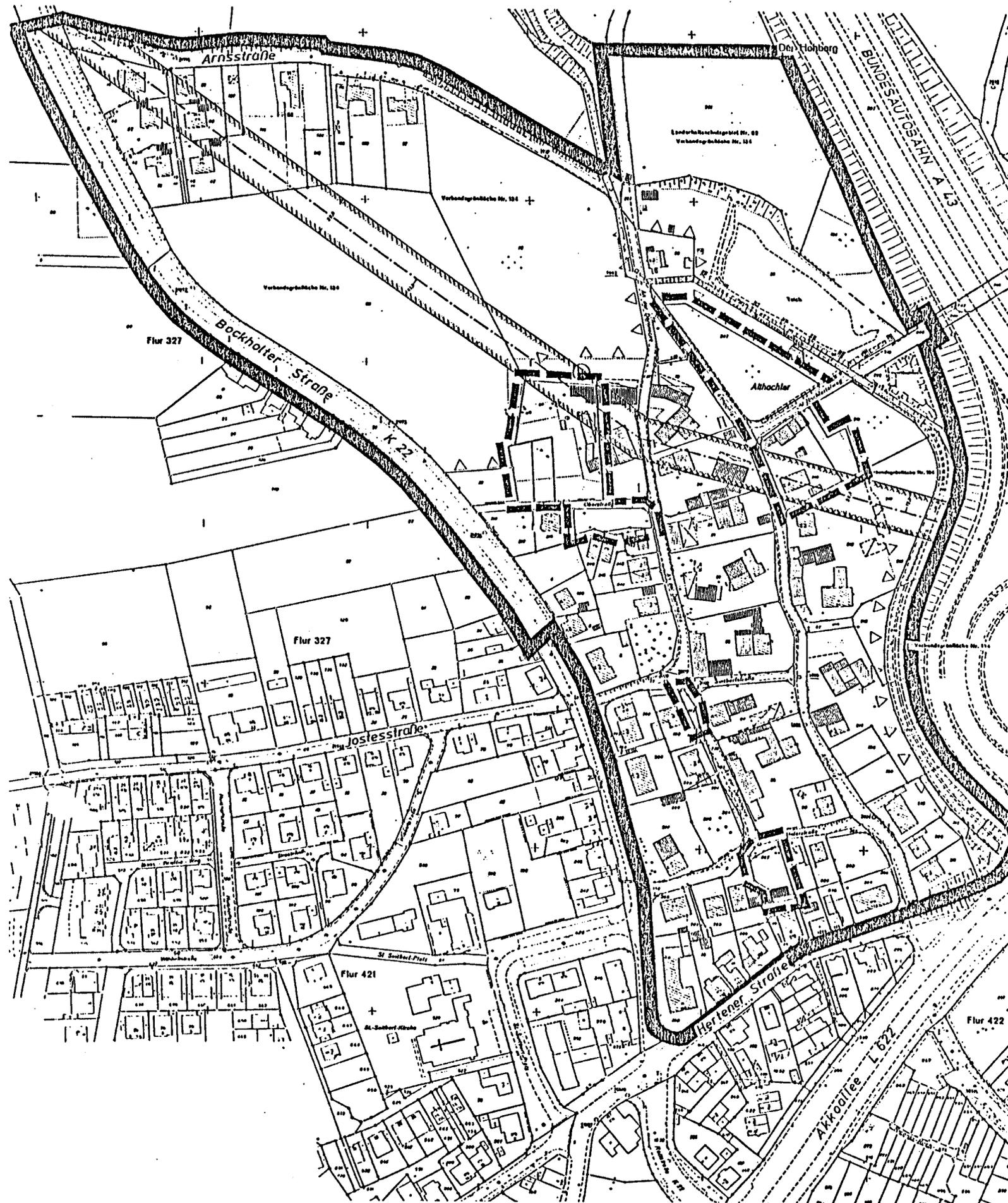
Der Rat beschloß daraufhin in seiner Sitzung am 29.01.1996, die Planunterlagen nochmals öffentlich auszulegen; allerdings mit der Einschränkung, daß gem. § 3 Abs. 3 BauGB während der Auslegungsfrist nur zu den nachfolgend aufgeführten ergänzten bzw. geänderten Teilbereichen des Bebauungsplanes Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können:

- Östlich der Straße Althochlar/nördlich und südlich des Hochlartalweges
- Nördlich der Oberstraße
- Südlich der Oberstraße/westlich der Straße An der Dornhecke
- Südwestecke der Kreuzung Suitbertstraße/An der Dornhecke
- Südlich der Unterstraße zwischen Hausnr. 5 und 9 (Remise) und
- Ergänzungen des textlichen Teiles.

△ In der nachgehefteten Übersicht ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes mit den gekennzeichneten Änderungsbereichen dargestellt.

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214

- Althochlar -



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

  Begrenzung der Änderungsbereiche

Durch die Neufassung des Planungsrechtes wurden gegenüber dem vorherigen Planungsrecht keine wesentlichen Belange der Träger öffentlicher Belange berührt. Daher wurde das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange parallel zu den öffentlichen Planauslegungen durchgeführt.

4. Ziele der Landesplanung

- Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet

Der Planbereich selbst gehört zu einem Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte. Nördlich grenzt ein Bereich für den Schutz der Landschaft an, der auch als Erholungsbereich dargestellt ist.

Die Darstellungen im GEP entsprechen den Darstellungen des mit der Landesplanung abgestimmten Flächennutzungsplanes der Stadt Recklinghausen von 1980.

5. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

5.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1980 stellt den Dorfbereich als Mischbaufläche dar und die Flächen zwischen nördlichem Dorfrand, der Bockholter Straße und der Arnstraße als Fläche für die Landwirtschaft.

5.2 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 214 - die Dorflage Althochlar und die nördlich angrenzenden Flächen - war ein Teilbereich des seit 23.11.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar.

Der Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar ist die Überarbeitung des ersten Bebauungsplanes Nr. 34 - Hochlar aus dem Jahre 1971.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 234 wurden die ersten Weichen für die Erhaltung der Dorfstruktur zumindest im Bereich der Straßen- und Wegeführung gestellt durch Zurücknahme der Straßenbegrenzungslinien auf die historisch gewachsenen Parzellengrenzen.

Der das Dorfbild mitprägende alte Baumbestand war aufgemessen worden und als zu erhalten festgesetzt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen gab es zu diesem Zeitpunkt noch nicht.

Der gesamte Bereich zwischen Bockholter Straße, Althochlar, Unterstraße und der nördlichen Freifläche war als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Der Baublock zwischen Unterstraße und Hertener Straße, in dem kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr ansässig war, war Mischgebiet (MI).

5.3 Satzungen

Bei der diffizilen Aufgabe, ein historisches Dorfbild im Zeitraum einer Umstrukturierungsphase zu erhalten und zu bewahren, reicht das Instrumentarium eines Bebauungsplanes allein nicht aus. Es ist hier daher noch auf folgende Satzungen zu verweisen:

5.3.1 Erhaltungssatzung

Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen in der alten Dorflage von Hochlar (Erhaltungssatzung Althochlar) vom 22.11.1983.

Ziel der Erhaltungssatzung ist, auch bei Nutzungsänderungen die vorhandenen Gebäude in ihrer Substanz zu sichern, um notwendige Erhaltungsmaßnahmen im Hinblick auf Folgenutzungen durchsetzen zu können.

5.3.2 Gestaltungssatzung

Satzung vom 01.09.1994 über die äußere Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen (Gestaltungssatzung) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 214 - Althochlar.

Die Gestaltungssatzung dient dazu, bauliche Eingriffe an Altbauten zu regeln und somit verfremdende Einflüsse durch Material, Gestalt und Form zu vermeiden.

Der Regelungsumfang für Neubauten erstreckt sich über die elementaren Bereiche der Dachausbildung, Material- und Farbwahl, Maßverhältnisse der Öffnungen und soll für eine harmonische Einfügung sorgen.

Ein historisch gewachsener Ort wird nicht nur geprägt durch seine baulichen Anlagen. Hierzu gehört auch die Gestaltung der Straßen, Wege, Plätze, Gärten und Hofanlagen. Insofern sind auch hierfür, soweit keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden konnten, gestalterische Regelungen aufgenommen worden.

5.3.3 Baumschutzsatzung

Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen vom 03.05.1986.

Wenn auch der reichhaltige Baumbestand Althochlars weitestgehend aufgemessen und im Bebauungsplan festgesetzt wurde, ist diese Satzung für den Ortsteil dennoch von Wichtigkeit. Hierüber ist auch nachwachsender Baumbestand ab einer gewissen Größenordnung geschützt.

5.4 Denkmalschutz und Stadtbildpflege

Bereits im Rahmen des Anhörungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen von 1980 hatte der Landeskonservator von Westfalen-Lippe die Baudenkmäler, Denkmalschutzzonen und -bereiche sowie erhaltenswerte Ensemble von besonderer künstlerischer bzw. kulturhistorischer Bedeutung erfaßt.

Als Ensemble von besonderer Bedeutung wurde hier die Dorflage Althochlar mit dem gesamten Altbaubestand aufgeführt. Zur Unterstützung des Denkmalschutzes und der Ortsbildpflege wurden die im Kapitel zuvor schon angeführten Satzungen (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) erlassen. Es gibt in Althochlar drei Objekte, die gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) in die städtische Denkmalliste eingetragen sind:

- Kenkmannshof, Unterstraße 14
- Timperthof, Unterstraße 11
- Brüggemannshof, An der Dornhecke 12

Alle drei Höfe sind Beispiele dafür, daß auch nach Aufgabe der Landwirtschaft eine Erhaltung bei sinnvoller Umnutzung gegeben ist.

Über diese drei Objekte hinaus sind fünf weitere potentielle Denkmäler im Verzeichnis des denkmalwerten Kulturgutes in der Stadt Recklinghausen des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege NW, Stand 04.02.1992, enthalten. Sie erfüllen somit voraussichtlich die Kriterien eines Denkmals gem. § 2 DSchG NW. Diese fünf Objekte sind:

- Hermshof, Althochlar 19
- Reisinghof, Althochlar 25
- Wiesmannshof, Althochlar 31
- Bauernhaus "Plumpenbauer", Althochlar 39
- Fachwerkscheune (Backshof), An der Dornhecke 32.

Zwischenzeitlich wurde für den Wiesmannshof einem Abbruchantrag stattgegeben, da die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet war. 1987 war das Westf. Amt für Denkmalpflege (WAFD) durchaus zu einer Eintragung in die Denkmalliste bereit. Sie war jedoch abhängig von einem Sanierungs- und Nutzungskonzept und gesicherter Finanzierung bzw. Förderung. Nachfolgende Veräußerungsversuche an private Investoren scheiterten. Das Gebäude verfiel während dieser Zeit mehr und mehr, so daß das WAFD mit Schreiben vom 04.08.1994 eine Unterschutzstellung wegen des sehr weit fortgeschrittenen Verfalls ablehnte. Eine Instandsetzung würde einem Neubau gleichkommen.

5.5 Bodendenkmalpflege

Im Bebauungsplanbereich ist mit kulturhistorisch bedeutsamen Funden zu rechnen.

5.6 Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen

Der Bebauungsplanbereich unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Um die zukünftigen Gebäude wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden sichern zu können, ist schon vor Beginn der Einzelplanungen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen, damit gesetzlich geregelte Vorkehrungen getroffen werden können.

Im nördlichen Planbereich verläuft in nordwestlich/südöstlicher Richtung eine geologisch bedingte Bruchzone, die von jeglicher Bebauung freigehalten werden müßte (Schreiben der Bergbau AG Lippe vom 05.01.1981).

Im nördlichen Teil ist das auch durch die Festsetzung als landwirtschaftliche Fläche ohne Ausweisung von überbaubaren Grundstücksteilen gewährleistet.

Im nördlichen Bereich der Dorflage werden jedoch vier Hoflagen tangiert. Hier werden dennoch Festsetzungen für eine Bebauung getroffen. Diese Höfe prägen den nördlichen Bereich des Dorfes. Die Sicherung ihres Bestandes durch Erhalt, Erneuerung bzw. Umnutzung sind unverzichtbarer Bestandteil der Planungsziele; denn nach § 1 Abs. 5 Ziffer 5 sind insbesondere auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen.

Mit den heutigen technischen Möglichkeiten lassen sich auch Konflikte lösen, wie sie hier zwischen den Belangen des Bergbaus einerseits und den Belangen der Bewahrung eines Ortsbildes von kulturhistorischer Bedeutung andererseits gegeben sind.

6. Ziele der Stadtplanung

6.1 Allgemeine Ziele

Auf der Grundlage des Dorfentwicklungskonzeptes (s. Kap. 1) und unter Beachtung der Bedeutung der siedlungsstrukturellen und bauhistorischen Geschlossenheit der Dorflage waren folgende allgemeine Planungsziele für den Bebauungsplan maßgebend:

- Sicherung der verbleibenden landwirtschaftlichen Substanz.
- Ermöglichung neuer verträglicher Nutzungen in den Fällen, in denen die Landwirtschaft aufgegeben wird,
- Erhalt der ortsbildprägenden Bausubstanz,
- keine zusätzliche Erweiterung von Siedlungsflächen,
- maßvolle Einfügung neuer Bausubstanz bei Erhalt und ökologischer Aufwertung der Straßen- und Wegeflächen, der vorhandenen Frei- und Wasserflächen sowie des natürlichen Ortsrandes.

6.2 Allgemeiner Planinhalt (Festsetzungen)

Entsprechend der Nutzungsstruktur und Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind die Bauflächen Althochlars als Dorfgebiet - MD -, der Bereich zwischen Unterstraße und Hertener Straße, der von keinem landwirtschaftlichen Betrieb geprägt wird, als Mischbaufläche festgesetzt worden.

Mit der Festsetzung als Dorfgebiet wird auf die landwirtschaftliche Nutzung vorrangig Rücksicht genommen und somit deren Existenz gesichert. Nach dem Nutzungskatalog des § 5 (Dorfgebiete) BauNVO bietet sich gem. Abs. 2 Ziffern 1 bis 9 planungsrechtlich die Möglichkeit, auch bei auslaufender Landwirtschaft durch ein weites Spektrum anderer Nutzungsarbeiten die landwirtschaftlichen Hofstellen zu erhalten.

Das Mischgebiet zwischen Hertener Straße und Unterstraße ist Bindeglied zwischen dem neuen Ortszentrum Hochlar und der alten Dorflage. Es übernimmt als solches ergänzende Funktionen für beide Teile.

Von der ehemaligen dörflichen Struktur ist hier lediglich noch der Straßenverlauf in seiner alten Form vorhanden. An dörflich strukturierter Bausubstanz besteht hier noch das Ensemble Timperthof und ehemaliges Feuerwehrhaus - ergänzt durch die translozierte Remise. Alle weiteren Gebäude, auch die des südlichen Endes der Straße Althochlar, entstammen den letzten Jahrzehnten und haben mit dörflicher Struktur und dörflichem Leben nichts gemein. Von daher schließt sich hier auch die Nutzungsart MD - Dorfgebiet - aus.

In diesem Mischgebiet integriert, hat sich die Fläche bei dem Feuerwehrgerätehaus und der Remise als Kristallisationspunkt für Brauchtumpflege und weitere Aktivitäten in diesem Sinne gebildet. Zur eindeutigeren Lesbarkeit und Bestimmtheit des Bebauungsplanes wird er jetzt auch als Fläche für den Gemeinbedarf mit den entsprechenden Zweckbestimmungsangaben bezeichnet.

Aufbauend auf das Dorfentwicklungskonzept sind die in den vorherigen Bebauungsplänen großzügig gelegten Baugrenzen enger gefaßt worden; auch in dem zuvor genannten Mischgebiet.

Die Baugrenzen umschließen im wesentlichen die für Althochlar charakteristischen baulichen Ensembles der Hofanlagen, bestehend aus einem zweigeschossigen Hauptgebäude in Form eines Langhauses mit Wohnteil und Stall mit Tenne sowie mehreren niedrigeren Wirtschaftsgebäuden/Remisen, die einen Wirtschaftshof bilden. Die Remisen reichen oft bis an die Straßenbegrenzungslinie heran, wodurch sie den Straßenraum prägen und führen. Mit den Garten- und Freiflächen vor dem Wohnteil des Haupthauses öffnen sie sich andererseits auch wieder zu den Verkehrsflächen.

Der Gesamtcharakter der Bauernschaft wird weiterhin durch die Führung und die Ausgestaltung der öffentlichen Wege unterstützt. Wegeverlauf, Bebauung, Baumbestand, Grundstückseinfriedungen, Gärten und Hofflächen bilden eine harmonische, aufeinander bezogene Einheit. Die Veränderung nur eines dieser Elemente würde das gesamte Gefüge stören.

Durch die o.g. engere Fassung der Baugrenzen soll dieses charakteristische Gefüge erhalten bleiben. Unterstützt wird das durch die Erhaltungs- und Pflanzgebote für Hecken und Bäume.

Unterschiedliche Baugrenzen unterteilen die überbaubaren Grundstücksflächen in Flächen für Wirtschaftsgebäude und Wohnbauteile. Auch hierdurch soll das Charakteristikum der Hofanlagen erhalten bleiben.

Besonders prägende Gebäudefronten bzw. die Straßenführung werden mit einer Baulinie festgesetzt.

Für die Dorfbereiche (MD) ist nur die eingeschossige Bauweise festgesetzt, obwohl die historischen Hofgebäude, das Langhaus, zweigeschossig sind. Diese genießen aber Bestandsschutz und sind auch bei Umnutzung durch die Erhaltungssatzung geschützt. Da bei Totalverlust durch Vernachlässigung der Bausubstanz nur noch eingeschossig gebaut werden kann, ist hier ein zusätzlicher Anreiz gegeben, die bestehenden Häuser zu erhalten.

Bei zweigeschossiger Bauweise könnten auf den Grundflächen der Langhäuser Wohnbauten mit einer hohen Ausnutzung entstehen, die sowohl von der Größe, der Gestalt und der Ausnutzung den zu bewahrenden Rahmen des Ortsbildes sprengen würden.

Auch auf den Grundstücken, auf denen noch eine Baumöglichkeit für Wohnhäuser entsteht, sind die Baugrenzen und sonstigen Festsetzungen so gefaßt, daß die Maßstäblichkeit für die Ortslage gewahrt bleibt, ortstypische Freiräume im Bereich der Verkehrswege bestehen bleiben.

Entsprechend der engeren Fassung der Baugrenzen wurden auch die Geschoßflächenzahlen zurückgenommen. ◁

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind mit D gekennzeichnet, die im Verzeichnis des denkmalwerten Kulturgutes aufgeführten potentiellen Denkmäler mit E .

Zwischen Arnsstraße, Autobahn und Breuskesmühlenbach nördlich Hochlartalweg gehören die Flächen zudem noch zum Landschaftsschutzgebiet Nr. 62. In diesem Bereich befindet sich der vor Jahren auf Privatinitiative entstandene Angeltich. Er bleibt als private Anlage ausgewiesen. Die Pflege und Erhaltung im Rahmen der einschlägigen Gesetze für Landschaftsschutz und Gewässer erfolgt durch einen Verein. Um dieser Aufgabe nachkommen zu können ist lediglich eine kleine zweckgebundene bauliche Anlage für die hierfür erforderlichen Mittel und Geräte möglich.

Die nördlich Althochlars liegenden ansteigenden Flächen sind einschließlich der Streusiedlung an der Arnsstraße entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gebäude an der Arnsstraße genießen Bestandsschutz. Eine Ausweisung als weiterer Siedlungsbereich läuft dem Schutz der Landschaft, auch im Hinblick auf die zu erhaltende Bauernschaft, zuwider.

Bereits die im Ortsbereich in Dammlage geführte Autobahn hat der Bauernschaft den Landschaftsbezug nach Osten hin genommen. Diese typische Ortslage in der Senke des Breuskesmühlenbaches ist landschaftlich nur noch von Norden und Nordwesten erkennbar, wodurch sich für den Erhalt des *

Dorfbildes die Freihaltung dieses Bereiches von jeglicher Bebauung ergibt. Außerdem gehören die Flächen nördlich des Dorfes zur Verbandsgrünfläche Nr. 134.

Der Breuskesmühlenbach unterhalb Angelteich und weiter am Fuß der Autobahnböschung verlaufend ist hier wieder Reinwasserlauf. Die Renaturierung des noch in tiefer Einschnittlage in Betonrinne verlaufenden Gewässers steht an. Entsprechend sind die begleitenden Flächen - allesamt zur Verbandsgrünfläche Nr. 134 gehörend - als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Die naturnahe Ausgestaltung ist damit gewährleistet.

▽ Die zwischen Breuskesmühlenbach und der Straße Althochlar nördlich des Hochlartalweges tiefliegende Fläche war in früheren Bebauungsplänen als MD-Fläche ausgewiesen. Das Dorfentwicklungskonzept sieht in diesem Bereich keine Siedlungserweiterung vor. Nach intensiven Beratungen in den zuständigen Gremien gerade zu diesem Punkt, ist dem Dorfentwicklungskonzept gefolgt worden, hier dörfliche Siedlungsstruktur und Ortsrand zu erhalten. Dem Vorschlag des Dorfentwicklungskonzeptes, hierfür Wiese bzw. Weidefläche vorzusehen, ist nicht gefolgt worden, um die landwirtschaftliche Nutzung nicht zu sehr einzuschränken. Festzustellen ist, daß sich von der Beschaffenheit eh kaum eine andere Nutzung ergibt, als im Entwicklungskonzept vorgeschlagen. ▽

Auch das letzte einzeln stehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude (frühere landwirtschaftliche Siedlerstelle An der Dornhecke 46) ist nicht mehr als überbaubare Grundstücksfläche aufgenommen worden. Das Dorfentwicklungskonzept sah unmittelbar nördlich benachbart einen Aussiedlerhof vor, der jedoch aus Gründen des Landschaftsschutzes (Landschaftsschutzfläche Nr. 62) hier nicht realisiert werden konnte. In diesem Zusammenhang hätte die Ausweisung als Baufläche einen Sinn gehabt, nicht aber als Splittergrundstück außerhalb der geschlossenen Ortslage. Ebenso wie die Gebäude an der oberen Arnsstraße genießt es Bestandsschutz und kann in dem hierfür bestehenden Rahmen erhalten werden. △

6.3 Planinhalt in bezug auf Nutzungs- und Zielkonflikte

Mit dem zuvor aufgeführten allgemeinen Planungsinhalt sind die Planungsziele begründet unter Beachtung der Nutzungs- und Zielkonflikte. Diese haben sich hauptsächlich aus den in § 1 Abs. 5 BauGB unter den Ziffern, 4, 5, 7 und 8 aufgeführten Anforderungen an den Bebauungsplan ergeben und waren mit den aufgeführten Planungszielen auf einen miteinander verträglichen Nenner zu bringen.

Die unter der zuvor aufgeführten Fundstelle angeführten Bebauungsplan-Anforderungen sind in Kurzfassung:

- Ziffer 4: Erneuerung, Fortentwicklung, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Ziffer 5: Denkmalschutz, erhaltenswerte Ortsteile, Straßen, Plätze von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung
- Ziffer 7: Belange Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege
- Ziffer 8: Belange der Wirtschaft, mittelständische Strukturen, Land- und Forstwirtschaft etc.

Der größte Konflikt ergab sich hierbei aus den Ziffern 4, 5 und 7 einerseits und der Ziffer 8 andererseits. Die Begründung hierzu ergibt sich aus der überkommenen Siedlungsstruktur. Diese stellt das grundsätzliche Problem dar für die Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes nach dem heutigen Stand der Technik,.

Technische und wirtschaftliche Entwicklungen können mit Planungsrecht nicht aufgehalten werden. Das Planungsrecht kann auch keine Dorfidylle konservieren. Die Zeiten, in denen Bauernhöfe als hauptsächliche wirtschaftliche Existenzgrundlage von Generation zu Generation weitergegeben werden, sind vorbei; vor allen Dingen bei einer so dichten Lage mehrerer Höfe im unmittelbaren Wachstumsbereich einer Stadt.

Die Hofstellen liegen eng beieinander. Die Parzellenstruktur der Höfe hat sich gegenüber dem Urkataster von 1822 so gut wie nicht verändert. Selbst unter Aufgabe aller das Ortsbild prägenden Baustrukturen sind auf den beengten Grundstücken keine großflächigen, dem Stand der Technik entsprechenden Wirtschafts- und Stallgebäude möglich. Hinzu kommen die immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen infolge der Nähe zur Wohnbebauung.

Ein weiterer Grund für die schon lange sich vollziehende Umstrukturierung ist auch in der durch Siedlungsbau geringer werdenden Landausstattung der Höfe zu sehen. Einher geht derzeit damit ein Generationswechsel. Vollzogen wird damit vielfach die Umstellung der Höfe auf Nebenerwerb.

Die Entwicklung seit Aufstellung des Dorfentwicklungskonzeptes zeigt dieses. Hoferben üben bereits einen anderen Hauptberuf aus. Der Wunsch, den Hof als landwirtschaftlichen Betrieb zu erhalten, ist dennoch da. Gewährleistet ist dies nur im Rahmen der Familienhilfe. Fremdpersonal ist nicht bezahlbar. Familienhilfe bedeutet ausreichend Wohnraum auf oder in unmittelbarer Nähe zum Hof.

Der öffentliche Belang, Orts- und Landschaftsbilderhaltung, Denkmalschutz, Sicherung der verbleibenden landwirtschaftlichen Existenzen, kann hier nur greifen, wenn die wirtschaftlichen und privaten Belange der Bevölkerungsgruppe Berücksichtigung finden, die zwangsläufig die Erfüllung der öffentlichen Belange mitträgt.

Die zuvor beschriebene Entwicklung führte dazu, das Dorfentwicklungskonzept für die Umsetzung im Bauleitplanverfahren als fortzuschreibenden Handlungsrahmen zu sehen. Von den restriktiven Vorgaben wurde abgewichen. So wurden auf Grundstücken, die laut Entwicklungskonzept nicht bebaut werden sollten, noch überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese wurden eng begrenzt und so plaziert, daß eine wichtige Aussage des Dorfentwicklungskonzeptes für diese als Obstwiese zu erhaltenden Flächen erfüllt wurde: Freihaltung des Eckbereiches von der Bebauung, damit der Zusammenhang Straßen- und Wegeraum zu Gartenflächen im Einmündungs- bzw. Kreuzungsbereich erhalten bleibt. So an der Kreuzung St.-Suitberg-Straße/An der Dornhecke und An der Dornhecke/Oberstraße.

Unschädlich für das zu erhaltende Dorfbild wird auch die auf der Nordseite der Oberstraße festgesetzte Bebauung gesehen. Sie berücksichtigt die Lage des hier ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes auf einem Bergbausprung. Da dieser Hof im Nebenerwerb von dem Hoferben - in Zusammenarbeit mit den Geschwistern - weiterbetrieben wird, sind entsprechende Ausweichflächen für Wirtschafts- und Wohngebäude außerhalb des Bergbausprunges angeboten worden. Die letzte hier verbleibende Grundstücksfläche kann ebenfalls noch angrenzend an die zuvor beschriebene Hoflage mit einem Haus bebaut werden. Die Ecklage zur Bockholter Straße bleibt Gartenfläche, die Hecke ist zu erhalten.

Diese beispielhaft beschriebenen Situationen sind ein Angebot, dem Ziel der Erhaltung der dörflichen Struktur näherzukommen aber auch aufgrund vielfacher Anregung ein Angebot, den ortsansässigen Familien ein weiteres Verbleiben in Althochlar zu ermöglichen.

Neben bereits fünf verwirklichten Neubaumaßnahmen von ortsansässigen Landwirten und deren Familienmitgliedern bestehen danach noch mindestens zehn weitere Möglichkeiten für die Schaffung weiteren Wohnraums. Nur kann über das Planungsrecht nicht gewährleistet werden, ob diese Möglichkeiten von den Eigentümern selbst genutzt oder an Nicht-ortsansässige veräußert werden.

6.4 Verkehrerschließung

Althochlar wird im Osten tangiert von der Bundesautobahn A 43 Wuppertal/Münster.

Am Westrand führt die Bockholter Straße, klassifiziert als Kreisstraße K 22, vorbei. An diese ist Althochlar verkehrstechnisch überwiegend über die Arnsstraße, Oberstraße, Suitbert- und Unterstraße angebunden. Südlich besteht eine Anbindung über die Hertener Straße in die Straße Althochlar. Unter der Autobahn hindurch besteht für Radfahrer und Fußgänger zusätzlich eine Verbindung über den landwirtschaftlichen Hochlartalweg zum Westerholter Weg und über den Westring hinweg zur Lessingstraße.

Da die Hertener Straße von der Akkoallee abgebunden ist, besteht keine Gefahr einer "Schleichwegebeziehung" durch Althochlar. Die Dorflage Althochlar mit ihrem historisch bedingten engem Wegenetz ist damit ein verkehrsbefriedeter Bereich für Anlieger, der keiner weiteren Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich bedarf, denn diese würde einen bestimmten Ausbaustandard voraussetzen, der dem Charakter des Dorfes und auch den Erfordernissen für landwirtschaftliche Fahrzeuge zuwiderlaufen würde.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Dorflage Althochlar ist ein mit Versorgungsanlagen erschlossener Bereich.

Entwässerungsanlagen (Kanäle) sind in den letzten Jahren in der Dorflage verlegt worden. Hinsichtlich der Forderung der Emschergenossenschaft, im Planungsgebiet den Abfluß des Regenwassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen wie z. B. durch Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder zu verlangsamen, wird auf die Entwässerungssatzung der Stadt Recklinghausen vom 01.01.1991 verwiesen, die für die Versickerung der Oberflächenwasser den Anreiz durch Gebührenermäßigung bietet (s. textl. Teil unter 3. Hinweise).

Im Rahmen der dorfbilderhaltenden Maßnahmen besteht über die textl. Festsetzung 1.6 die Verpflichtung, die räumlich wirksame Oberflächengestalt der Straßen- und Wegeränder (Krautsäume, Böschungen, Mulden) nicht zu verändern. Durch diese Maßnahme soll der Abfluß von Oberflächenwasser im Straßenraum gemindert werden.

7. Immissionen

7.1 Lärmimmissionen

Beeinflußt wird der Planbereich von den Verkehrsgeräuschen der Autobahn A 43 und der Kreisstraße K 22 (Bockholter Straße). Im Süden werden Teilflächen durch die Landstraße L 622 (Akkoallee) tangiert.

Für die Autobahn hatte der zuständige Baulastträger schon im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens die Lärmemissionen untersucht mit dem Ergebnis, daß Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese Maßnahmen sind in Form von Schallschutzwänden an der Westseite der Autobahn bereits durchgeführt worden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden nochmals schalltechnische Berechnungen nach DIN 18005 vorgenommen. Die Ergebnisse in Bezug auf die BAB A 43 ergaben keine Überschreitungen der Orientierungspegel für MD-Gebiete. Die Berechnungen Bockholter Straße ergaben Überschreitungen der Orientierungspegel von tags 7 dB und nachts 6 dB; beim Abschnitt der Akkoallee tags 8 dB und nachts 6 dB.

Anhaltswert für Innengeräuschpegel für MD-/MI-Gebiete ist gemäß VDI-Richtlinie 2719 für Schlafräume nachts 30 - 35 dB. Danach muß bei einem maßgebenden Außengeräuschpegel von nachts 56 dB eine Schalldifferenz von 21 - 26 dB überbrückt werden. Hierzu sind Schallschutzfenster der Klasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von R'w 30 - 34 dB erforderlich.

Im textlichen Teil zum Bebauungsplan ist hierzu die entsprechende Festsetzung getroffen worden. Es handelt sich um Fenster, die ohnehin heute eingebaut werden.

Die schalltechnischen Berechnungen können im Planungsamt der Stadt Recklinghausen eingesehen werden.

7.2 Schadstoffimmissionen (Klima und Lufthygiene)

Die Angaben zu den Immissionen können dem Luftreinhalteplan, 1. Fortschreibung 1987 - 1991 (MURL, 1987) entnommen werden.

Am 29.06.1993 ist eine neue Verordnung zur Festsetzung von Untersuchungsgebieten in Kraft getreten (Untersuchungsgebiets-Verordnung). Diese neue Untersuchungsgebiets-Verordnung legt die Belastungsgebiet bzw. Untersuchungsgebiete i. S. des § 44 (1) und (2) des BImSchG fest.

Gemäß der alten Untersuchungsgebiets-Verordnung gehörte die Stadt Recklinghausen dem Untersuchungsgebiet "Ruhrgebiet-Mitte" an. Gemäß der Verordnung vom 29.06.1993 gehört Recklinghausen keinem dieser Untersuchungsgebiete mehr an und ist aus diesem Grunde auch kein Belastungsgebiet mehr. Infolgedessen werden in der Stadt Recklinghausen die bisher durchgeführten, staatlichen Immissionsüberwachungsmessungen nicht weiter durchgeführt. Aufgrund dessen wird es für die Stadt Recklinghausen auch keine Fortschreibung des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet-Mitte mehr geben.

SO₂-Immissionen

Die SO₂-Immissionen liegen im Jahresmittel 1991 bei 50 µg/cbm. Diese Immissionsbelastung liegt deutlich unter der mittleren Immissionsbelastung des Ruhrgebietes. Des weiteren werdendie TA-Luft-Grenz-/Richtwerte von 140 µg/cbm deutlich unterschritten.

Schwebstaub-Immissionen

Die Jahres-Immissionen für Schwebstaub liegen 1991 im Mittel bei 0,12 g/m²/Tag. Der Grenzwert für den mittleren Jahresniederschlag liegt bei 0,35 g/m²/Tag und wird somit bei der entsprechenden Beurteilungsfläche unterschritten. Da der Staubniederschlag ein Maß von 0,12 g/m²/Tag einnimmt, bleibt er damit unterhalb von 50 % des zulässigen Wertes der TA-Luft.

Immissionsbelastung durch Blei

Gemäß Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte (1987 - 1991) sowie den Ergebnissen der diskontinuierlichen Luftqualitätsmessungen, Reihe A (1991), liegt die Blei-Belastung im B-Plan-Bereich bei ca. 100 µg/m²/Tag. Der Grenzwert nach TA-Luft liegt bei 250 µg/m²/Tag und wird somit nicht überschritten.

Immissionsbelastung durch Cadmium

Die Immissionskenngröße IV1 für Cadmium liegt im B-Plan-Gebiet bei 1,8 µg/m²/Tag. Mit dieser Immissionsbelastung ist der Grenzwert der TA-Luft 1986 in Höhe von 5 µg/m²/Tag signifikant unterschritten.

Abschließend läßt sich festhalten, daß auch weitere Immissionsmessungen im Rahmen des Luftreinhalteplanes keine signifikanten Belastungen im B-Plan-Gebiet "Althochlar" erfaßt haben.

Aus klima- und lufthygienischen Gründen ist daher einer bevorstehenden Wohnbebauung nichts entgegenzustellen.

7.3 Bodenbelastungen/Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 214 - Althochlar - sind Verdachtsflächen auf Altlasten nicht bekannt.

Südlich des Bebauungsplanbereiches im Bereich Rosterge Mühle ist eine Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Auswirkungen auf den Bebauungsplanbereich Althochlars sind nicht zu erwarten. Die aufgrund der Auswertung des Bildfluges 1926 eingetragene Fabrik stellt sich nach Vergleich mit den Kartengrundlagen des früheren Bebauungsplanes Nr. 34 - Hochlar - von 1971 als ehemalige landwirtschaftliche Hofanlage dar, die im Zuge des Baues der Akkoallee abgebrochen wurde.

8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht beinhaltet der Bebauungsplan keine Neuausweisung von Bauflächen. Vielmehr ist ein Ziel der Neuaufstellung, entsprechend dem Dorfentwick-

lungskonzept, die Erhaltung der ökologischen Potentiale innerhalb des historisch gewachsenen Ortsteiles Althochlar.

Nach Westen und Süden ist die Bauernschaft Althochlar von neuen Siedlungsbereichen umgeben. Nach Osten schneidet die in Dammlage geführte Autobahn das Dorf von dem zur Innenstadt hinaufführenden Hochlartal ab. Der einzige Bezug zur Landschaft besteht noch nach Norden und Nordwesten. Von hier aus ist noch der ursprüngliche Ortsrand erlebbar und bildet mit seinen Wiesen- und Weideflächen, Baum- und Gehölzgruppen einen Übergang zur Landschaft, welcher auch so erhalten bleiben soll. Die bisher nach Bebauungsplan Nr. 234 bebaubare Weidefläche östlich Althochlars, nördlich Hochlartalweg soll daher von Bebauung freigehalten und die bis heute erhaltene Grünlandnutzung erhalten bleiben. Ein Teil der Weidefläche am Breuskesmühlenbach wird als Fläche für die Wasserwirtschaft vorgesehen. Diese Festsetzung dient der Flächensicherung für die anstehenden Renaturierungsmaßnahmen des Breuskesmühlensbaches, der hier als Reinwasserlauf klassifiziert ist und zur Zeit noch als begradigter Bachlauf in einer offenen Betonrinne an Althochlar vorbeigeführt wird. Die Renaturierungsabsicht für den Bach ist auch im weiteren Verlauf nach Süden flächenmäßig berücksichtigt.

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan werden in der Ortslage die überbaubaren Grundstücksflächen wesentlich eingeschränkt und auf die eigentliche bestehende Hofnutzung zurückgenommen. Bauliche Erweiterungen können somit nicht in die vorhandenen Frei- und Gartenflächen hinein vorgenommen werden, so daß diese, für die Dorfökologie wichtigen Flächen, erhalten bleiben. Hinzu kommt, daß der Baumbestand durch Festsetzungen gem. des Aufmaßes und Baumschutzsatzung gesichert ist, die ortstypischen Einfriedigungen mit Hecken festgesetzt werden und damit auch die Krautsäume entlang der Erschließungsflächen bestehen bleiben können.

Bei den Eckgrundstücken Suitbertstraße/An der Dornhecke und An der Dornhecke/Oberstraße sind Maßnahmen für den Bau von Einfamilienhäusern dargestellt vorgesehen, daß die für das Orts- und Straßenbild prägenden Eckbereiche frei bleiben und als Obstwiese weiterhin genutzt werden können.

Insgesamt gesehen sind die neuen Festsetzungen gegenüber den bisherigen und im Hinblick auf eine bestehende gewachsene Ortslage nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu sehen. Wo das zum Beispiel an der Oberstraße doch erfolgt, geschieht es gegenüber dem bisherigen Recht jedoch wie in der gesamten Ortslage sehr eingeschränkt. Damit kann die Neuplanung vorbehaltlich einer weiteren Nachprüfung als Ausgleichsmaßnahme gegenüber dem bisherigen Recht gesehen werden.

9. Flächenbilanz

	ha	a	qm	%
1. Fläche des Plangebietes	17	03	89	
2. Mischgebiet (MI)		93	73	
3. Dorfgebiet (MD)	5	03	52	
4. Fläche für den Gemeinbedarf		16	62	
davon Festplatz 0,0649 ha				
Feuerwehr 0,1013 ha				
5. Fläche für Versorgungsanlagen (VEW)			60	
6. Grünflächen - privat -		94	64	
davon Obstwiese 0,1700 ha				
Parkanlage 0,7764 ha				
7. Fläche für die Landwirtschaft	6	50	01	
8. Fläche für die Wasserwirtschaft	1	19	13	
9. Straßenverkehrsflächen	2	25	59	

10. Kostenschätzungen

Durch die planerischen Festsetzungen entstehen keine Kosten für Grunderwerb zur Anlegung von Straßen.

Für die Renaturierung des Breuskesmühlenbaches werden keine Kostenschätzungen angeführt. Diese Maßnahme im Bereich Althochlars ist durch Beschluß des Rates vorerst bis 1997 zurückgestellt.

Recklinghausen, den 28.03.1996
Der Stadtdirektor
I. A.


Schlegtendal
Dipl.-Ing.

Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 214 - Althochlar**1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO****1.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen**

Für alle Wohngebäude im gesamten Planbereich müssen Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden. Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß an allen äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen Schallschutzfenster eingebaut werden müssen. Das bewertete Schalldämmmaß muß mindestens der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

1.2 Pflanz- und Erhaltungsgebote**1.2.1 Wohnbaugrundstücke**

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß auf Wohnbaugrundstücken pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum nach Wahl angepflanzt und erhalten werden muß.

1.2.2 Landwirtschaftliche Hofstellen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b und a BauGB wird festgesetzt, daß die Obstbäume auf den landwirtschaftlichen Hofstellen

An der Dornhecke 12, 31, 32 und
Althochlar 11, 16, 19, 24, 25, 31, 39

zu erhalten und bei Ausfall neu anzupflanzen sind.

1.2.3 Grünfläche - Obstwiese

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß auf den Flächen "Grünfläche - Obstwiese" pro 30 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum nach Wahl angepflanzt und erhalten werden muß.

1.2.4 Vorgärten

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß auf den Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht) heimische Gehölze und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten sind.

1.3 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß im Einzelfall das Dachgeschosß bei Einhaltung der Nutzungsziffern (GFZ und GRZ) als Vollgeschosß zugelassen werden kann.

1.4 Vorgärten-Unzulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze und bauliche Nebenanlagen in den Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht) * unzulässig sind.

...

1.5 Grünfläche - Parkanlage (Angelteich) - zweckgebundene bauliche Anlagen

Für die Grünfläche - privat - Parkanlage (Angelteich) wird festgesetzt, daß in der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche nur bauliche Anlagen zulässig sind, die der Pflege und Erhaltung der Anlage dienen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB wird festgesetzt, daß die vorhandene räumlich wirksame Oberflächengestalt der Straßen und Wegeränder (Krautsäume, Böschungen, Mulden) nicht nivelliert bzw. verändert werden darf. Ausnahmen hiervon können im Einzelfall (z.B. notwendige Zufahrten) zugelassen werden.

2. **Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Ziffer 2 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 Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

3. **Hinweise**

3.1 Bodendenkmalschutz

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

3.2 Baumschutzsatzung

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

3.3 Erhaltungssatzung

Die Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen in der alten Dorflage von Hochlar (Erhaltungssatzung Althochlar) vom 22.11.1983 ist zu beachten.

3.4 Gestaltungssatzung

Die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen in der alten Dorflage von Hochlar (Gestaltungssatzung Althochlar) vom 01.09.1994 ist zu beachten.

Anlage 2 zur Begründung

M E R K B L A T T

Für das Bauen in Bereichen mit untertägigem Abbau weist das zuständige Bergamt bzw. der Bergbautreibende auf folgendes hin:

Beachten Sie bitte in Ihrem eigenen Interesse zur Vermeidung von Bergschäden bei Ihrem geplanten Bauvorhaben folgende Ratschläge:

- A. Prüfen Sie vor Beginn der Planung genau den Inhalt des Bebauungsplanes.
- B. Stimmen Sie die Planung Ihres Bauvorhabens vorher mit der zuständigen Bergbaugesellschaft ab (nach § 110 Bundesberggesetz besteht Anpassungspflicht).

Grundsätzliche Ratschläge im Einzelnen:

1. Es sind einfache statt verschachtelter Grundrisse zu wählen.
2. Für Konstruktionen und Konstruktionsteile sind möglichst statisch bestimmte Systeme zu wählen.
3. Bei der Wahl von Konstruktionen und Bauweise ist darauf zu achten, daß sie für Bergbaugebiete zugelassen sind.
4. Die Einbindung von Bauwerken in den Baugrund soll möglichst gering sein.
5. Bei der Gründung sind Zerrplatten den Streifenfundamenten vorzuziehen.
6. Bauwerke sind durch Bewegungsfugen zu trennen. (Bauwerkslängen je nach bergbaulicher Einwirkung, siehe Plan).
7. Für die Bemessung der Bewegungs-, Dehnungs- und Setzungsfugen sind die derzeit gültigen Bestimmungen zu beachten, insbesondere der DIN 18530 und DIN 1045, Abschn. 14.4 und 14.5, sowie die TGL 116 als Anhang zu DIN 1045 (siehe auch beigefügten Plan mit Berechnungsangaben).
8. Die geraden, nicht - verspringenden Bewegungsfugen sollen das ganze Bauwerk, einschließlich Dach und Verkleidung, trennen.
9. Die Fundamente eines Bauabschnitts (zwischen den Bewegungsfugen) sind nur in einer Ebene (gleiche Gründungsebene) anzuordnen.
10. Sind Bauwerke im Grundriß stark gegliedert (z. B. -I-Typen) oder weisen unterschiedliche Gebäudehöhen auf, so sind bauseits Fugen erforderlich, um Schäden aus Setzungsunterschieden zu verhüten.
11. Durchgehende Leitungen und Rohre durch mehrere Baukörper müssen an den Fugen Ausdehnungsvorrichtungen erhalten.

12. Es ist darauf zu achten, daß die einschlägigen Empfehlungen bezüglich des Flachdachgefälles erfüllt werden.
13. Befinden sich in einem Bauwerk Einrichtungen, die empfindlich gegen Schiefstellungen sind, z. B. Aufzüge, Fahrstühle, Maschinen, Torsäulen usw., so müssen ihre Befestigungen nachstellbar sein. Öffnungen in den Decken und Wänden, die zur Durchführung von nachstellbaren Einrichtungen dienen, müssen von vornherein entsprechend größer bemessen werden.
14. Außenanlagen, wie Einfriedungen, Plattenbeläge und Schwimmbäder, sind bei den Überlegungen über Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen.