

B e g r ü n d u n g gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar

2. Änderung - Auf dem Berge -

G l i e d e r u n g

1. Anlaß der Planaufstellung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Planverfahren
4. Landesplanung
5. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben
 - 5.1 Bauleitpläne
 - 5.2 Satzungen
 - 5.3 Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen
 - 5.4 Bodendenkmalpflege
 - 5.5 Kampfmittelbeseitigung
6. Ziele der Stadtplanung
 - 6.1 Allgemeine Ziele
 - 6.2 Festsetzungen
 - 6.3 Verkehrserschließung
 - 6.4 Ver- und Entsorgung
 - 6.4.1 Entwässerung
 - 6.4.2 Versorgung mit Wasser, Gas, elektrischer Energie
 - 6.5 Ziel- und Nutzungskonflikte
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - 7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 7.2 Eingriffsbilanzierung, Maßnahmen
8. Altlasten
9. Lärmimmissionen
10. Kosten
11. Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 234
- Hochlar - 2. Änderung - Auf dem Berge
12. Flächenbilanz
13. Gutachten/Verträge

1. Anlaß der Planaufstellung

Der gesamte Ortsbereich von Hochlar ist durch rechtsverbindliche Bebauungspläne abgedeckt. Der überwiegende Ortsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar, rechtsverbindlich seit 23.11.1981; nördlich davon angrenzend durch den Bebauungsplan Nr. 151 Am Bergfriedhof, rechtsverbindlich seit 23.12.1981.

An der Nahtstelle der beiden Bebauungspläne war, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, im Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar - eine "Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgartenbau" festgesetzt.

Der hier bisher ansässige Gartenbaubetrieb hatte die Bewirtschaftung eingestellt. Eine anderweitige landwirtschaftliche Nutzung schied aufgrund der Lage innerhalb von Wohnbereichen, dem Grundstückszuschnitt und der geringen Fläche, aus.

Es war aus diesem Grund naheliegend, dem Antrag des Eigentümers zu entsprechen, die Fläche dem Wohnungsbau zuzuführen. Mit der Entwicklung zusätzlicher Wohnmöglichkeiten innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches, leistet der Bebauungsplan auch einen Beitrag zur freiraumschonenden Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Recklinghausen im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwicklung.

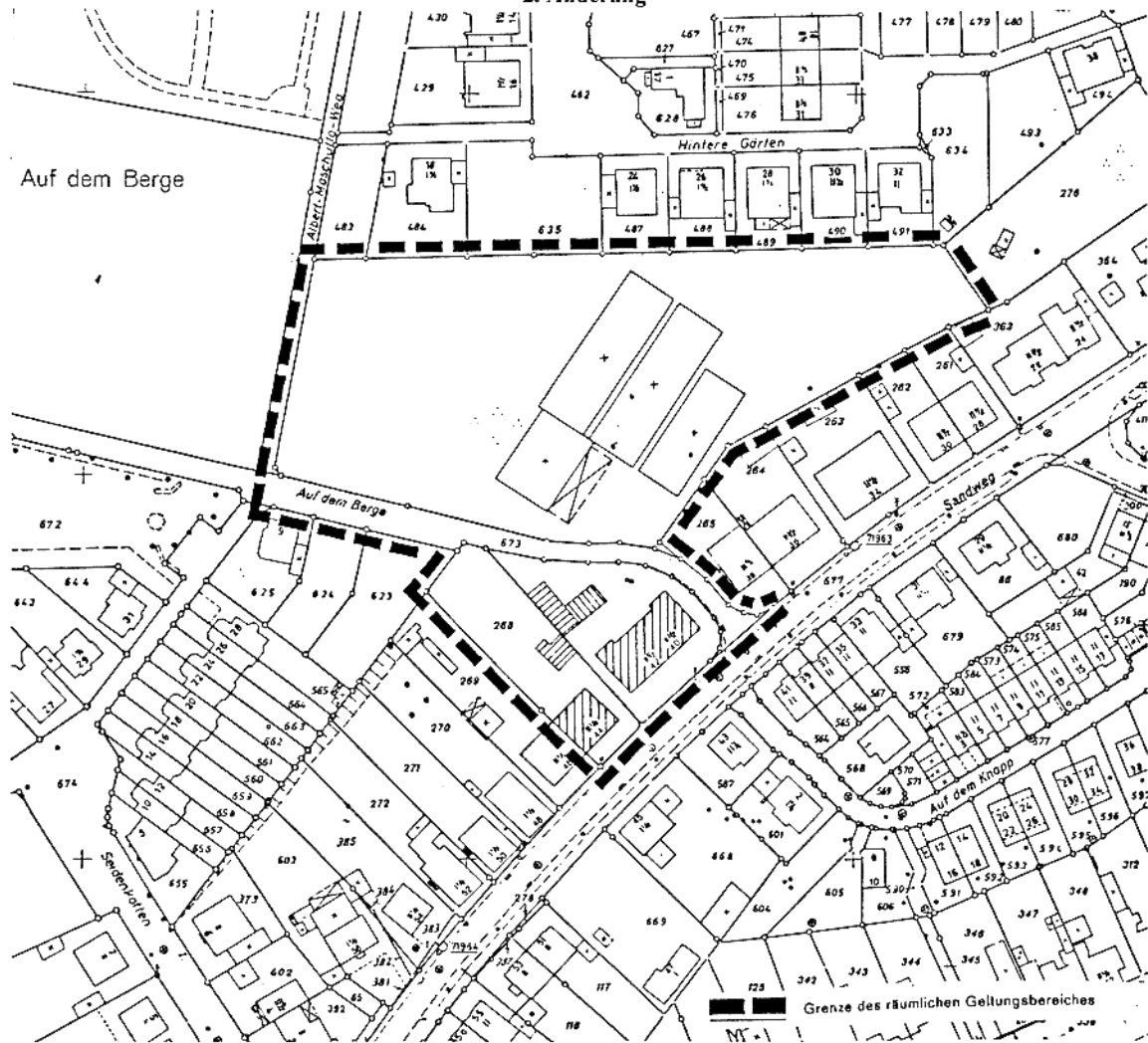
2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar, 2. Änderung umfaßt einen Bereich zwischen Hintere Gärten, Sandweg, Auf dem Berge, Albert-Maschulla-Weg.

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234

- Hochlar -

2. Änderung



3. Planverfahren

Den Beschluß zur Durchführung bzw. Aufstellung des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens für den unter Kap. 2 genannten Bereich faßte der Rat in seiner Sitzung am 29.08.1994.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte auf Beschluß des Planungsausschusses vom 16.05.1994 in Form der öffentlichen Planauslegung vom 19.04.1996 bis 10.05.1996.

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan wäre auch ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren notwendig gewesen. Da es sich hier jedoch um eine kleine Fläche von ca. 10.000 qm Größe handelt, konnte entsprechend § 1 (2) BauGB-MaßnahmenG wegen Abhilfe dringenden Wohnbedarfs von einem Parallel-Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes in Abstimmung mit der höheren Verwaltungsbehörde abgesehen werden. Die entsprechende Berichtigung erfolgt im Rahmen der eingeleiteten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschloß der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 02.09.1996. Die Planauslegung nebst Begründung und Gutachten fand statt vom 26.09.1996 bis 28.10.1996 einschließlich.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte gem. § 4 (2) BauGB parallel zur öffentlichen Planauslegung.

4. Landesplanung

Der Planbereich gehört zum Stadtteil Hochlar. Dieser ist dem Siedlungsschwerpunkt Recklinghausen-Altstadt zugeordnet. Im Gebietsentwicklungsplan ist der Ortsteil als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt.

5. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

5.1 Bauleitpläne

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als "Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgartenbau -" dargestellt. Dementsprechend erfolgte auch die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar, der seit 23.11.1981 rechtsverbindlich ist.

Mit der Planänderung ist diese Festsetzung aufgehoben. Im Flächennutzungsplan erfolgt die Änderung im Rahmen der Neuaufstellung.

Die südlich des Gärtnerriegeländes liegenden Flächen, die mit in das Änderungsverfahren eingezogen wurden, sind als reines Wohngebiet festgesetzt (WR II o).

5.2 Satzungen

Für den Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar bestand eine Gestaltungssatzung gem. § 103 BauO NW i. d. F. vom 27.01.1970, genehmigt durch die untere Verwaltungsbehörde am 04.11.1981. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar war diese Satzung nicht mehr zeitgemäß und mußte für diesen Bereich aufgehoben werden.

5.3 Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen

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

5.4 Bodendenkmalpflege

Im Bebauungsplanbereich ist mit kulturhistorisch bedeutsamen Funden zu rechnen.

5.5. Kampfmittelbeseitigung

Der Bebauungsplanbereich gehört zu den Bereichen in Recklinghausen, die Kampfmittelleinwirkungen ausgesetzt waren. Das lassen vorhandene Luftbilder erkennen.

Eine systematische Absuche ist, soweit noch nicht in Verbindung der bestehenden Bauleitplanung über die Bebauungspläne Nr. 151 - Am Bergfriedhof und Nr. 234 - Hochlar geschehen, erforderlich.

Aus diesem Grunde ist vor Beginn der Baumaßnahmen mit dem zuständigen Amt für Zivil- und Feuerschutz Verbindung aufzunehmen. Des weiteren wird im Bauantragsverfahren auf entsprechende Vorkehrungen aufmerksam gemacht.

6. Ziele der Stadtplanung

6.1 Allgemeine Ziele

Zu den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Recklinghausen gehört es, dem für die Stadt vorliegenden dringenden Wohnbedarf abzuhelpen. Vordringlich sind hierfür Flächen zu nutzen, die sich innerhalb der bebauten Ortslagen anbieten und bei denen weitestgehend die Versorgung des Bereiches über bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen sowohl öffentlicher als auch privater Art sichergestellt ist.

Das aufgegebene Gärtnerriegelände Auf dem Berge zwischen Sandweg und Hintere Gärten bot sich hierfür an. Es liegt im unmittelbaren Nahbereich des Ortskerns von Hochlar mit

Einkaufszentrum, Kindergärten, Grundschule und Kirchen. Ein Spielplatz liegt unmittelbar westlich vom neuen Siedlungsbereich. Die Neubebauung soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und durch den Bau von Einzel- bzw. Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise hauptsächlich an die Bauweise des nördlich angrenzenden Bereiches Hintere Gärten anlehnen.

Hauptziel des Planes ist damit die Festsetzung eines zusätzlichen Wohngebietes mit entsprechender Erschließung. Der Plan ist geeignet, der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes gem. § 1 BauGB - MaßnahmenG zu dienen. Vorgaben des Gesetzgebers zur unmittelbaren Begründung, ob ein dringender Wohnraumbedarf im Sinne des Maßnahmen-Gesetzes besteht, liegen nicht vor. Zur mittelbaren Begründung einer angespannten Wohnraumversorgungssituation, die die Anwendung des BauGB-MaßnahmenG rechtfertigt, kann - nach Empfehlung der Bezirksregierung Münster - auf die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 04.04.91 verwiesen werden. Die auf dem Gesetz zur Verbesserung des Mietrechtes und zur Begrenzung des Mietanstieges sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen basierende Verordnung benennt im § 1 ihr unterliegende Städte und Gemeinden, die durch eine angespannte Wohnraumversorgungssituation gekennzeichnet sind; hierunter befindet sich auch der Kreis Recklinghausen.

In Recklinghausen liegen zum Zeitpunkt dieses Bebauungsplanverfahrens keine ausreichenden nach rechtskräftigen Bebauungsplänen erschlossene Wohnbaubereiche vor. Neue, größere Wohnsiedlungsbereiche befinden sich in der Entwicklung. Mit Rechtskraft der Bebauungspläne hierzu und der vorhandenen Erschließung ist vor Ablauf von mindestens zwei Jahren nicht zu rechnen. Insofern tragen auch die Möglichkeiten, innerhalb der bestehenden Ortslagen noch Flächen dem Wohnungsbau zuzuführen dazu bei, der bestehenden Nachfrage abzuhelpfen.

Die getroffenen Entscheidungen, in Recklinghausen die Fachhochschule anzusiedeln und auch weitere Behörden - z. B. das Amt für Agrarordnung nach Recklinghausen zu verlegen, tragen zur wachsenden Nachfrage gerade auch auf dem Sektor des Eigenheimbaues bei. Beide erwähnten Maßnahmen sind Projekte, die kurzfristig zur Ausführung gelangen.

6.2 Festsetzungen

Die Festsetzungen orientieren sich hauptsächlich an den nördlich angrenzenden Bereich Hintere Gärten. Dem entsprechend ist der neue Bereich als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Es sind ebenfalls nur Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig. Das ist nicht nur wegen der Einfügung in die vorhandene Siedlungsstruktur erforderlich, sondern auch um eine zu hohe Versiegelung des Grund und Bodens zu vermeiden, da sämtliches Oberflächenwasser zur Versickerung kommen muß. Eine Einschränkung der

Drempelhöhen und die Begrenzung der Dachneigung auf 40° statt 48° wie bei der Bebauung Hintere Gärten, sollen eine zu hohe Gebäudeentwicklung verhindern. Gleichwohl bleibt es zulässig, daß auch die Dachgeschosse als Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung NW zählen dürfen, wenn die Grund- und Geschoßflächenzahl eingehalten werden. Aufgrund der übrigen Einschränkungen wie Drempel und Dachneigung sind hierdurch kaum nennenswert größere Baukubaturen möglich. Mit dem größeren Abstand der Baugrenze von 5,0 m statt rechtlich möglicher 3,0 m zu den Grundstücken Hintere Gärten, ist berücksichtigt worden, daß die Grundstücke Hintere Gärten nur eine geringe Tiefe bei den nach Süden orientierten Wohngärten aufweisen.

In das Bebauungsplan-Änderungsverfahren einbezogen wurden Grundstücke südlich der Straße Auf dem Berge. Das ca. 65 m lange Grundstück Sandweg 44 ist rückwärtig von der Straße Auf dem Berge erschlossen. In Anlehnung an die westlich hiervon neu erstellten Wohngebäude auf dem Berge 5, 7 und 9 kann hier ebenfalls noch ein Wohngebäude entstehen.

Die bisher bestehenden Festsetzungen als reines Wohngebiet (WR) bleiben bestehen: Offene Bauweise, GRZ/GFZ 0,4/0,8.

Westlich verläuft am Rand der neuen Bauflächen der Albert-Maschulla-Weg als Rad- und Fußweg. Er erhält einen 2 m breiten, begleitenden Grünstreifen mit einer Baumreihe. Der Weg erhält dadurch eine optische Führung mit teilweisem Alleecharakter. Zusammen mit dem weiteren 3 m breiten Pflanzstreifen auf den Wohnbaugrundstücken dient er auch dem Ausgleich und Ersatz im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (siehe Kap. 7).

Die Straße Auf dem Berge erhält auf der Nordseite zwischen dem Eckgrundstück Sandweg/Auf dem Berge und der Einmündung des neuen Erschließungsweges ebenfalls einen 2 m breiten Streifen für die Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Damit soll eine landschaftsbezogene Überleitung vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft erfolgen

6.3 Verkehrerschließung

Der Planbereich liegt ca. 0,4 km vom Ortskern Hochlars (St.-Suitbert-Platz) entfernt. Verkehrstechnisch ist er über den Sandweg und die Straßen Auf dem Berge bzw. Seidenkotten erschlossen. Die innere Erschließung für die Wohnbebauung auf dem ehemaligen Gärtnerriegelände erfolgt über eine ca. 160 m lange Stichstraße mit Wendeplatz. Die Verkehrsbereiche Seidenkotten, Auf dem Berge sind als verkehrsberuhigte Bereiche geplant bzw. schon ausgebaut.

Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind in ca. 400 bis 500 m Entfernung an der Akkoallee zu erreichen.

6.4 Ver- und Entsorgung

6.4.1 Entwässerung

Schon frühzeitig vor allen anderen Planungen wurde die Entwässerbarkeit des Planbereiches überprüft. Die Überprüfung ergab, daß mit der Einleitung der Schmutzwässer der neuen Bebauung der Kanal in der Straße Auf dem Berge ausgelastet ist. Das Regenwasser muß vollständig versickert werden.

Niederschlagswasser

Es liegt für den Bereich ein Gutachten für die Versickerungsfähigkeit des Bodens vor. Nach den Ergebnissen der Untersuchungen und der Versickerungsversuche ist der überall im Baubereich anstehende Sandboden für eine Versickerung geeignet. Es ist sowohl eine punktförmige Schachtversickerung, als auch eine flächenhafte Regenversickerung möglich.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über das Längs- und Quergefälle und über Pflasterinnen Versickerungsmulden zugeführt.

Auf den privaten Grundstücken wird das Niederschlagswasser durch Fallrohre und Abläufe gefaßt und einem Auffangtank zugeführt. Die Tanks werden mit einem Überlauf ausgerüstet, der in einer Versickerungsrigole mündet.

Das aufgefangene Regenwasser kann ausschließlich nur zur Bewässerung der Gartenanlagen verwendet werden.

Das Niederschlagswasser von den Privatwegen wird über Ablaufrinnen direkt der Rigolenversickerung zugeführt.

Gleiches gilt auch für das einzelne noch zu bebauende Grundstück auf der Südseite der Straße 'Auf dem Berge'.

Schmutzwasser

Zur Sammlung des häuslichen Schmutzwassers wird in der neu zu erstellenden Stichstraße ein Mischwasserkanal verlegt, der an den vorhandenen Sammler in der Straße 'Auf dem Berge' angeschlossen wird. An den bestehenden Endschacht des Sammlers kann auch das einzelne auf der Südseite der Straße 'auf dem Berge' noch zu erstellende Wohngebäude mit Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Für die Schmutzwasser-Entsorgung des südöstlichen Bereiches der mit "B" bezeichneten Fläche ist in der Straße Auf dem Berge kein Mischwasserkanal vorhanden. Aus Kostengründen wird auf die Verlängerung des Sammlers vom Endschacht auf Höhe des Hauses Auf dem Berge 5 verzichtet. Stattdessen wird mit einem Leitungsrecht die Schmutzwasser-Entsorgung an den neu zu erstellenden Mischwasserkanal in der neuen Stichstraße gesichert.

Nähere Aussagen zur Niederschlags- und Schmutzwasser-Entsorgung sind den Gutachten zu entnehmen. Die Gutachten sind in Kapitel 13 der Begründung einzeln aufgeführt. Sie stehen zur Einsichtnahme während der öffentlichen Planauslegung, zu den Sitzungen der Fachausschüsse und des Rates und auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zur Einsichtnahme als Ergänzung dieser Begründung zur Verfügung.

Das anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken entsprechend § 51 LWG versickert. In Reservoirs gesammeltes Regenwasser darf als Brauchwasser nur zu Bewässerungszwecken verwendet werden.

6.4.2 Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischer Energie

Der Bereich kann durch die örtlichen Versorgungsträger an die bestehenden Leitungsnetzte in der Straße Auf dem Berge angeschlossen und mit Wasser, Gas und elektrischer Energie versorgt werden.

Ein Anschluß an Fernwärme ist wegen fehlender Leitungsnetze in Hochlar nicht möglich.

6.5 Ziel- und Nutzungskonflikte

Das umzunutzende Gelände bildete bisher eine gärtnerisch bewirtschaftete Freifläche. Sie liegt keilförmig, sich von Westen nach Osten hin verjüngend, zwischen den bebauten Bereichen Hintere Gärten und Sandweg.

Der wesentliche Nutzungskonflikt besteht darin, daß das noch weitestgehend als landschaftliche Freifläche zu bezeichnende Areal zugunsten einer Wohnbebauung aufgegeben wird.

Ungefähr ein Viertel der Fläche ist versiegelt (Gewächshäuser, Hoffläche); ca. 60 % unterliegen intensiver gärtnerischer Nutzung für Blumen- und Kleinsträucher-Kulturen. Umfaßt wird die Fläche von nitrophilen Brachen. Die Fläche erfüllt keine besondere Funktion für den Arten- und Biotopschutz.

Die bisherige Festsetzung als landwirtschaftliche Fläche innerhalb eines Siedlungsbereiches entsprach bisher mehr der Bestandssicherung. Dieser Grund ist entfallen, da ein Weiterbestand der gärtnerischen Nutzung in landwirtschaftlichem Sinne nicht mehr gegeben war. Anderweitige landwirtschaftliche Nutzung schied aufgrund von Unwirtschaftlichkeit durch Lage, Größe und Zuschnitt aus. Diese Fläche durch Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in den Siedlungsbereich zu integrieren läuft einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zuwider. Gerade frühere bestandsorientierte getroffene Ausweisungen müssen, wenn die Voraussetzungen nicht mehr vorliegen, im Rahmen der sich ständig im Fluß befindlichen Entwicklungen einer Stadt,

entsprechend der neuen Erfordernisse weiterentwickelt und auch neuen Nutzungen zugeführt werden können. Durch die vorgesehene Bebauung, minimale Erschließung, starke Durchgrünung (s. Kompensationsmaßnahmen), Versickerung des Regenwassers, wird dem Eingriff in Landschaft und Naturhaushalt weitestgehend entgegengewirkt. Klimatisch erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung. Es erfolgt eine Veränderung des Freilandklimas zum bioklimatisch positiven Villenklima.

Strukturelle Beeinträchtigungen von Landschafts- und Ortsbild werden mit den kräftigen Eingrünungen durch Sträucher und Bäume entlang des Randes der Siedlungsflächen am Albert-Maschulla-Weg und der Straße Auf dem Berge aufgegangen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (IWG) mit der daraus resultierenden Einführung der §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes sind seit dem 1. Mai 1993 in Kraft. Die daraufhin erfolgte Änderung des Landschaftsgesetzes (§§ 5 und 5a) ist seit dem 20. September 1993 wirksam.

Zur Feststellung der ökologischen Grundeinschätzung sowie der Erheblichkeit der geplanten Bebauung als Eingriff gem. § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) in Natur und Landschaft ist ein ökologischer Fachbeitrag durch ein externes Gutachterbüro auf Veranlassung des Erschließungsträgers (lt. städtebaulichem Vertrag mit der Stadt) abgegeben worden.

Für die im Plan mit "A" und "B" bezeichneten Flächen einschließlich der dazwischen liegenden Verkehrsfläche liegt ein Gutachten "Vollzug der Eingriffsregelung" des Büros Landschaft und Siedlung vom Juli 1996 vor.

Eingriffsbilanzierung für die mit "A" und "B" bezeichneten Flächen

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch das Büro Landschaft & Siedlung erfolgte auf Grundlage der "Bewertungsmethode naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" des Kreises Recklinghausen.

Entsprechend der eingereichten Eingriffsbilanzierung ergibt sich auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen eine Biotopwertdifferenz 'Bestand-Planung ohne grünplanerischen Beitrag' von + 162 Wertpunkten sowie 'Bestand-Planung mit grünplanerischem Beitrag' von + 3.547 Wertpunkten. Dies entspricht einem Kompensationsflächenüberschuß von 54 bzw. 1.182 qm. Unberücksichtigt bleibt hierbei jedoch die volle Ausschöpfung der GRZ von 0,4 auf allen Baugrundstücken

sowie die mögliche Überschreitung von 50 % für Flächen gem. § 19 (4) BauNVO.

Gem. dem Einführungserlaß zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 28.10.1994 sind die Kompensationsflächen jedoch auf das Maß der Nutzung entsprechend den Festsetzungen des B-Planes abzustellen. Unberücksichtigt bleibt hierbei auch, ob der Bauherr diese Baurechte mit seinem Vorhaben voll ausschöpft, oder zum Beispiel im Wege einer Befreiung geringfügig überschreitet.

Unberücksichtigt bleiben bei der Berechnung des Maßes der Nutzung die 2,0 m breiten Grundstücksstreifen am Albert-Maschulla-Weg (Baumreihe) und der 2,0 m breite Pflanzgebotstreifen an der Straße 'Auf dem Berge'. Diese gehören zwar mit zu den Wohnbauflächen, gehen jedoch entsprechend städtebaulichem Vertrag nach Fertigstellung in den Besitz der Stadt über und gehören somit nicht zur anrechenbaren Fläche der Baugrundstücke.

Im vorliegenden Falle wird sich damit die Biotopwertdifferenz 'Bestand-Planung ohne grünplanerischen Beitrag' auf - 3.050 Wertpunkte, entsprechend einem Kompensationsflächendefizit von 1.017 qm, verringern. Ebenfalls gemindert würde die Biotopwertdifferenz 'Bestand-Planung mit grünplanerischem Beitrag' auf + 37 Wertpunkte, was einem Kompensationsflächenüberschuß von 12 qm entspräche.

Kompensation für die mit "A" und "B" bezeichneten Flächen.

Das vom Bauträger eingereichte Grüngestaltungs- und Maßnahmenkonzept ist vom zuständigen Fachamt als abgestimmt und ausgewogen anerkannt. Die im Gutachten unter Pkt. 3.3 aufgeführten Maßnahmen sind im Bebauungsplan im Verkehrsraum und auf den mit AE 1 bis AE 3 bezeichneten Flächen durch Pflanzgebote entsprechend § 9 BauGB festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen AE 1 bis AE 3 sind den mit "A" und "B" bezeichneten Wohnbauflächen insgesamt zugeordnet.

Die Kompensationsmaßnahmen werden auch im abschließenden städtebaulichen Vertrag festgeschrieben und sind danach vom Bauträger vor Übergabe an die Käufer zu realisieren.

Eingriffsbilanzierung für die mit "C" bezeichnete Fläche.

Die ökologische Grundlagenerhebung sowie die Eingriffsbilanzierung wurden nach der Methode des Kreises Recklinghausen von seiten des Amtes für Umweltschutz der Stadt Recklinghausen durchgeführt. Aufgrund der geringen Fläche wurde von einer externen Vergabe der Erhebungen und Bilanzierung Abstand genommen.

Der Eingriffsumfang wurde entsprechend den Flächen "A" und "B" mit einer GRZ von 0,4 + 50 % Überschreitung für Flächen gem. § 19 (4) BauNVO berechnet.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ergibt sich demnach eine Biotopwertdifferenz 'Bestand - mögliche Planung' von 787 Wertpunkten, was einem Kompensationsflächenanspruch von 262 qm außerhalb des Eingriffsgrundstückes entspräche. Dieser Kompensationsflächenanspruch würde sich bei einer Begrünung des Garagendaches sowie Verwendung von wasser-durchlässigen Belägen im Bereich der Versiegelungsflächen auf 245 qm verringern. Weitere Minimierungsmaßnahmen können auf dem Eingriffsgrundstück selbst nicht in Ansatz gebracht werden, da die vorhandene Nutzung als Zier- und Nutzgarten bereits eine ausgeprägte Vegetationsstruktur beinhaltet.

Kompensation für die mit "C" bezeichneten Flächen

Die Kompensationsmaßnahmen können flächenmäßig nicht auf dem Grundstück und auch nicht im übrigen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfüllt werden. Städtebauliche Gründe rechtfertigen jedoch die ergänzende Baumaßnahme zu den bereits bestehenden Wohnbauten auf dem Berge Nummern 5, 7 und 9. Sofern der Bauherr/Eigentümer des Flurstückes 269 in Flur 421 Gemarkung Recklinghausen keine entsprechenden Kompensationsflächen incl. Maßnahmekonzeption nachweisen kann, ist mit einem städtebaulichen Vertrag (§ 6 BauGB-MaßnahmenG) vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Ersatzgeldzahlung zu regeln.

Minimierungsmaßnahmen z. B. Flachdachbegrünungen sind im textlichen Teil festgesetzt.

8. Altlasten

Für den Bereich des ehemaligen Gärtnerriegeländes liegen Gutachten zur Baugrunduntersuchung (Grundlaboratorium Bochum) und Erkundung der Altlastensituation (UCON, Umweltconsulting GmbH, Bochum) vor.

Demnach ist der Boden im gesamten Bereich der geplanten Wohnbaufläche als mit umweltrelevanten Stoffen unbelastet einzustufen. Eine Gefährdung von Schutzgütern oder Nutzungen ist aus den gefundenen Gehalten nicht abzuleiten, so daß eine Nutzung des untersuchten Bereiches in der geplanten Form durch eine Wohnbebauung ohne Einschränkung möglich ist.

Gemäß der Baugrunduntersuchung ist nach Freilegen des Aushubplanums jedoch eine Baugrubenabnahme durch den Gutachter erforderlich, um die Ergebnisse der einzelnen Untersuchungsstellen hinsichtlich ihrer Gültigkeit für die gesamte Baufläche zu überprüfen.

9. Lärmimmissionen

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar wird von keinen regionalen bzw. überregionalen Straßenzügen tangiert.

Die Autobahn A 43 Wuppertal-Münster verläuft ca. 800 m östlich des Planbereiches, die Akkoallee ca. 200 m südlich und gegenüber dem Planbereich tiefer gelegen. Zwischen Akkoallee und Planbereich liegen die bebauten Bereiche Akkoallee, Auf dem Knapp und Sandweg, so daß auf Grund der Höhenlage, Entfernung und Abschirmung durch Bebauung keine Lärmbeeinträchtigungen für den Planbereich vorliegen.

In ca. 200 m Entfernung verläuft westlich die Grubenanschlußbahn. Beim Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar - 1. Ergänzung sind die Lärmimmissionen ermittelt worden und daraufhin für einen Bereich von ca. 110 m parallel zur Bahnlinie Festsetzungen getroffen worden, daß der Bahnlinie zugewandte Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit Fenstern mit einem Schalldämmmaß von 25 bis 29 dB zu versehen sind. Das ist ein Maß, das ohnehin im heutigen Wohnungsbau verwendet wird. Für den ca. 200 m entfernt liegenden neuen Wohnbereich sind daher keine weiteren Maßnahmen zu treffen.

10. Kosten

Der Stadt entstehen durch die Erschließung des Gärtnereigelandes für den Wohnungsbau keine zusätzlichen Kosten. Zwischen den Maßnahmeträgern und der Stadt wurde entsprechend Auftrag durch den Bau- und Grundstücksausschuß vom 03.07.1996 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Durchführung der Erschließung einschließlich der Kostenübernahme durch den Erschließungsträger vorsieht. Grün- und Verkehrsflächen werden nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt übergeben.

Für die Straße Auf dem Berge werden die anteiligen Erschließungsbeiträge erhoben.

11. Textlicher Teil des Bebauungsplanes

Neben den zeichnerischen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan auch einen textlichen Teil, der im Plan durch Farbe, Schrift, Zeichen getroffenen Festsetzungen ergänzt. Das gilt vor allen Dingen in Fällen, wo zeichnerische Darstellungen versagen (Ausnahmen, Altlasten) oder die Lesbarkeit des Planes leiden würde.

Der textliche Teil gliedert sich in:

1. Festsetzungen
2. Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW (Gestaltung)
3. Kennzeichnungen
4. Hinweise

Unter 1. Festsetzungen werden Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse, Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zum Schutz vor Altlasten, Pflanz- und Erhaltungsgebote bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt.

Bei den Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse geht es nicht darum, größere Baukubaturen zuzulassen. Hier bestehen andere Einschränkungen, z. B. der Dachgestaltung, der Drempe, Maße der Dachgauben. Hier geht es vielmehr um Entscheidungen im Grenzbereich der Anrechenbarkeit eines Dachgeschosses als Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung NW oder nicht. Es soll z. B. vermieden werden, nur wegen der Überschreitung des Maßes zur Anrechnung des Dachgeschosses als Vollgeschoß eine sonst zulässige Gaube zu versagen. Voraussetzung bleibt dabei immer, daß die GRZ und die GFZ eingehalten wird.

Im Planbereich besteht durch die vorherige Nutzung Altlastenverdacht. Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen können nur durch textl. Festsetzungen getroffen werden (s. auch Kap. 8).

Begrünungsmaßnahmen können zum Großteil durch zeichnerische Darstellung im Plan festgesetzt werden. Textliche Ergänzungen sind jedoch für die Fälle erforderlich, die zeichnerisch nicht erfaßt werden können. Hierzu gehören Dach- und Wandbegrünungen; Bäume auf größeren Stellplatzanlagen, deren endgültiger Ausbau im Bebauungsplan nicht detailliert dargestellt wird.

Bei 2. Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW handelt es sich hauptsächlich um gestalterische Maßnahmen für die Dächer, da diese wesentlich stadtbildprägend zum Erscheinungsbild einer Siedlung beitragen.

Unter 3. Kennzeichnungen wird der Kennzeichnungspflicht gem. § 9 (5) Ziffer 2 BauGB nachgekommen. Gebiete mit untertägigem Abbau sind danach zu kennzeichnen. Für den Planbereich trifft das zu (s. auch Kap. 5.3).

Unter 4. Hinweise erfolgen gem. § 9 (6) BauGB nachrichtliche Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften, die zum Verständnis bzw. städtebaulicher Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckdienlich sind. In diesem Fall sind es der Bodendenkmalschutz, Kampfmittelräumung und die Baumschutzsatzung, Gutachten und Verträge, die für die Realisierung und Umsetzung des Bebauungsplanes bedeutsam sind.

Der Wortlaut des textlichen Teiles ist nachfolgend aufgeführt.

Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar - 2. Änderung - Auf dem Berge -

1. Festsetzungen

1.1 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse

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

1.2 Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Altlasten)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, daß die gesamten Erd- und Aushubarbeiten gutachterlich zu begleiten sind.

Belastete Bodenpartien sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Behandlung zuzuführen.

1.3 Pflanz- und Erhaltungsgebote

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß alle Flachdächer innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes mit Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat anzufüllen und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern extensiv zu bepflanzen und zu erhalten sind.

1.4 Sammelzuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird die Zuweisung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenflächen (AE 1 - AE 3) einschließlich der Pflanzgebote im Verkehrsraum für die mit "A" und "B" gekennzeichneten Bereiche als Sammelzuordnung festgesetzt.

1.5 Städtebauliche Verträge

Gem. § 6 Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) wird festgesetzt, daß städtebauliche Verträge zwischen den Vorhabenträgern der im Plan mit "A", "B" und "C" bezeichneten Flächen und der Stadt Recklinghausen zwecks Sicherstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzuschließen sind. Hierbei sind die Vorgaben der jeweiligen ökologischen Fachbeiträge als Bestandteil der Verträge zu berücksichtigen.

2. Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauNVO

2.1 Dachgestaltung

Für die Wohngebäude sind grundsätzlich nur Satteldächer (SD) zulässig. Soweit der Plan Gradzahlen, z. B. 40°, ausweist, müssen die Gebäude mit entsprechend geneigten Dächern versehen werden.

Die Dächer sowie deren Aufbauten sind bei Doppelhäusern in Material und Farbe einander anzupassen.

Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind max. bis zu 3/5 der Traufenlänge, gemessen von den Giebelwänden bzw. von den Haustrennwänden, zulässig. Das gilt auch für Erker, Vorbauten und Nebengiebel. Sie müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Gestaltung der darunterliegenden Fassade (Fenster, Wandflächen u.

a.) bezogen sein. Der Anteil an geschlossener Wandfläche bei Dachgauben darf nicht mehr als die Hälfte der Gaubenbreite betragen. Dachaufbauten/Dacheinschnitte müssen so angeordnet werden, daß die Dachhaut den Dachaufbau unmittelbar unterhalb der Fensterbank bzw. Brüstung anschneidet.

Dachaufbauten müssen untereinander bzw. zur freien Giebelwand hin einen Abstand von mind. 1,25 m einhalten. Bei Doppelhäusern ist die Errichtung von Dachaufbauten an der Gebäudetrennwand zulässig.

Die Eindeckung der Dachaufbauten ist in Material und Farbe dem Hauptdach, die senkrechten Außenflächen der Dachfläche oder der Gebäudeaußenwand anzupassen. Eine Eindeckung bzw. Verkleidung mit Holz, Kupfer, Zink oder anderen Blechen mit Stehfalz ist ebenfalls zulässig.

Drempel (Kniestöcke) sind zulässig:

Bei einer Gebäudetiefe bis 12 m max. 70 cm Höhe

Bei einer Gebäudetiefe über 12 m max. 45 cm Höhe

Der Drempel wird gemessen von Oberkante Rohfußboden bis zur Oberkante der Fußpfette.

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

3.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Aubbaueinwirkungen

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.

4. Hinweise

4.1 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.

4.2 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittelleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist vor den Baumaßnahmen durchzuführen und diese zuständigkeitshalber der Bezirksregierung Münster - Staatl. Kampfmittelräumdienst -, Domplatz 1 - 3, 48128 Münster, mitzuteilen.

4.3 Baumschutzsatzung

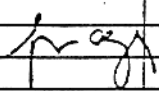
Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 03.06.1986 ist zu beachten.

4.4 Gutachten

Folgende Gutachten sind für den Bebauungsplan erarbeitet worden und können beim Amt für Planung und Bauordnung oder beim Amt für Vermessung und Stadterneuerung der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminansprache während der Dienstzeiten eingesehen werden:

- Vollzug der Eingriffsregelung - Maßnahmen - vom Büro Landschaft und Siedlung GbR Recklinghausen von Juli 1996
- Gutachten für die Versickerungsfähigkeit des Bodens vom Grundbaulaboratorium Bochum. Ing.-GmbH Riedel-Odendahl in Bochum vom 31.07.1996
- Erkundung der Altlasten - Situation im Bereich des Bauvorhabens Sandweg/Auf dem Berge in Recklinghausen-Hochlar von UCON Umweltconsulting GmbH in Bochum von April 1996
- Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben Sandweg/Auf dem Berge vom Grundbaulaboratorium Bochum, Ing.-GmbH Riedel-Odendahl in Bochum von März 1996

12. Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar - 2. Änderung - Auf dem Berge -					
1.) Fläche des Plangebietes			1,32 ha	100,00 %	
2.) reines Wohngebiet (WR)			1,11 ha	84,09 %	
3.) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			0,21 ha	15,91 %	
Verkehrsberuhigte Bereiche					
Hinweis:					
Innerhalb des Plangebietes wurden 0,06 ha als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gekennzeichnet.					
Aufgestellt und berechnet:					
Amt für Vermessung					
und Stadterneuerung					
Recklinghausen, den 01.08.1996					
					
Grage					

13. Gutachten/Verträge

Für den Planbereich liegen folgende Gutachten/Verträge vor:

- Vollzug der Eingriffsregelung Juli 1996
- Maßnahmen -

Büro Landschaft u. Siedlung GbR
Recklinghausen

- Gutachten für die Versickerungsfähigkeit des Bodens 31.07.1996

Grundbaulaboratorium Bochum
Ingenieurges.mbH Riedel-Odendahl
Bochum

- Gutachten: Erkundung der Altlasten -
Situation im Bereich des Bauvorhabens Sandweg/Auf dem
Berge in Recklinghausen-Hochlar April 1996

UCON Umweltconsulting GmbH
Bochum

- Gutachten Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben
Sandweg/Auf dem Berge März 1996

Grundbaulaboratorium Bochum
Ing.-GmbH Riedel-Odendahl

- Städtebaulicher Vertrag

Hierzu ist erklärend anzumerken:

Für den Planbereich nördlich der Straße Auf dem Berge -
im Plan mit "A" und "B" gekennzeichnet, ist zwischen
Stadt und Erschließungsträger ein Städtebaulicher
Vertrag/Erschließungsvertrag geschlossen worden.

Rechtliche Grundlage für den städtebaulichen Vertrag
ist das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG)
vom 17. Mai 1990, zuletzt geändert durch das Investi-
tionserleichterungs- und Wohnungsbauandgesetz vom 22.
April 1993.

Nach Artikel 2 des WoBauErlG, durch Maßnahmengesetz zum
Baugesetzbuch (BauGBMaßnahmenG) genannt, kann die
Gemeinde nach § 6 - Städtebaulicher Vertrag - einen
Dritten durch Vertrag die Vorbereitung und Durchführung
städtebaulicher Maßnahmen nach dem BauGB oder dem
BauGBMaßnahmenG übertragen und hierüber andere Verein-
barungen treffen.

Vertragliche Vereinbarungen können insbesondere auch
getroffen werden, um die mit der Bauleitplanung oder
Satzung unter Beachtung des § 1 des BauGB verfolgten
Ziele und Zwecke vorzubereiten oder zu sichern.

Auch können sich Bauwillige gegenüber der Gemeinde
durch Vertrag verpflichten, Kosten und sonstige Auf-
wendungen zu übernehmen, die der Gemeinde für städte-
bauliche Planungen bzw. andere städtebauliche Maß-
nahmen, Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemein-
heit dienen, entstehen.

Der städtebauliche Vertrag mit den zuvor in Kurzform
auszugsweise genannten Zielen und Zwecken bietet sich
insbesondere bei kleineren städtebaulichen Maßnahmen
an, die der Weiterentwicklung von Ortsbereichen dienen.

Gerade bei Flächen, die überwiegend in einer Hand
liegen wie im vorliegenden Fall, und die der Abhilfe
dringenden Wohnbedarfs dienen, kann über einen städte-

baulichen Vertrag eine zügigere Durchführung der Maßnahme erzielt werden als durch die Gemeinde möglich wäre. Die anfangs des Kapitels aufgeführten Gutachten gehören zu den Leistungen des Maßnahmenträgers und sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages

- Geregelt werden auch die Kompensationsmaßnahmen auf den mit "A" und "B" bezeichneten Flächen.

Für die noch mögliche Baumaßnahme auf den mit "C" bezeichneten Fläche liegt bezüglich der Kompensationsmaßnahme ebenfalls ein städtebaulicher Vertrag vor.

Recklinghausen, den 04.02.1997
Der Stadtdirektor
I. A.



Schlegtendal
Dipl.-Ing.