

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

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 234 - Hochlar
3. Änderung - An der Sandkuhle -

G l i e d e r u n g

1. Anlaß der Planaufstellung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Planverfahren
4. Landesplanung
5. Vorherige 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, Festsetzungen
 - 6.2 Verkehrserschließung
 - 6.3 Ver- und Entsorgung
 - 6.4 Ziel- und Nutzungskonflikte
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
8. Altlasten
9. Immissionen
 - 9.1 Lärmimmissionen
 - 9.2 Geruchsmissionen
10. Kosten
11. Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 234
- Hochlar - 2. Änderung - Auf dem Berge
12. Flächenbilanz
13. Gutachten/Anlagen

1. Anlaß der Planaufstellung

Der Planbereich umfaßt im wesentlichen den Sportanlagenbereich Hochlars und die Wohnbauflächen Holthoffstraße/An der Sandkuhle.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar - lag eine Ausbauplanung für die Sportanlagen noch nicht vor. Um eine Ausbauplanung nicht zu behindern, wurde die gesamte Fläche zwischen Averdunkstraße und Holthoffstraße / An der Sandkuhle als Grünfläche Sportanlage festgesetzt.

Mit der 1995/96 erfolgten Herstellung eines weiteren Spielfeldes sind die Sportanlagen nahezu fertiggestellt. Die verbleibenden Flächen konnten nun in ihrer Ausdehnung besser definiert werden und sind als Pufferzone zwischen Wohnbereich und Sportanlagen als "Grünfläche Parkanlage" festgesetzt worden.

Für die Wohnbauflächen "An der Sandkuhle" bestand Änderungsbedarf aus folgenden Gründen:

Dem vorherigen Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar, 2. Ergänzung - lag die Konzeption für ein Gesamtprojekt "Wohnen mit Kindern" zugrunde.

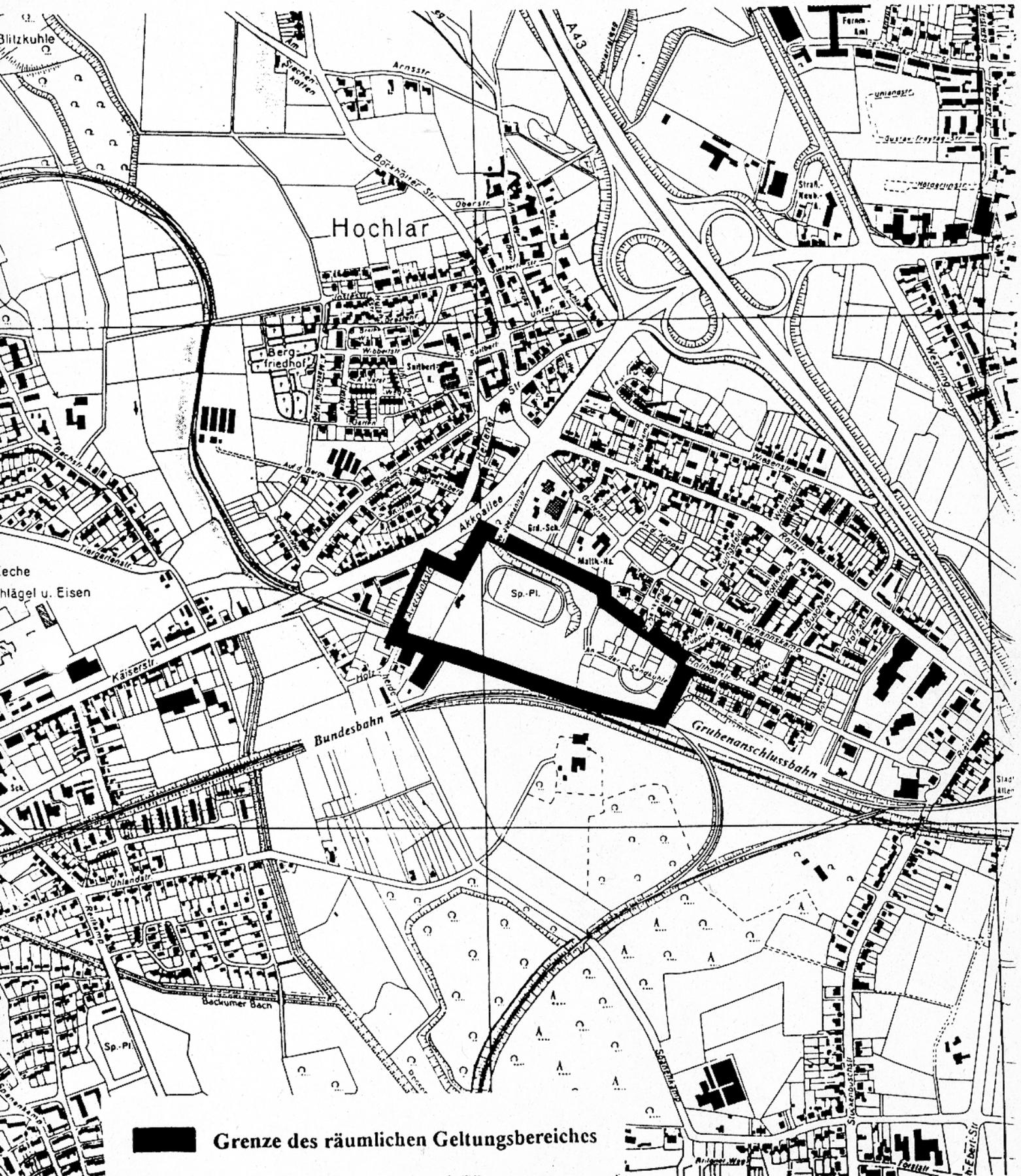
Die Realisierung unterblieb aus verschiedenen Gründen. Zwischenzeitlich mußte aus anderen Sachzwängen - Umlegung, Grundstückstausch - Grundstücksflächen abgetreten werden. Die hierdurch erfolgende individuelle Bebauung auf einem Konzept für eine Gesamtmaßnahme war städtebaulich unbefriedigend. Über die Bebauungsplanänderung ist die Grundlage geschaffen worden, den südwestlichen Siedlungsrand einer in sich geschlossenen städtebaulichen Lösung zuzuführen.

Ein weiterer Anlaß ist, daß der Plan geeignet ist, der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes gem. § 1 BauGB-MaßnahmenG zu dienen. Die 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 04.04.1991 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.

Bebauungspläne für neue, größere Wohnsiedlungsbereiche befinden sich zum Zeitpunkt dieses Verfahrens in der Entwicklung. Mit ihrer Rechtskraft ist nicht vor zwei Jahren zu rechnen. Daher ist dieser Plan geeignet, der bestehenden Nachfrage abzuhelpfen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar, 3. Änderung - An der Sandkuhle umfaßt einen Bereich zwischen Averdunkstraße, Akkoallee, Wiggermannstraße, Fußweg zwischen Wiggermannstraße und Holthoffstraße, Holthoffstraße, An der Sandkuhle und Grubenanschlußbahn.



3. Planverfahren

Durchgeführt wurden:

- die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB auf Beschluß des Planungsausschusses vom 20.05.1996.
Die Durchführung erfolgte vom 17.06.1996 bis 15.07.1996 durch Aushang der Planvarianten.
- die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB fand statt vom 24.01.1997 bis 25.02.1997 einschließlich. Den Beschluß hierzu faßte der Rat der Stadt gleichzeitig mit dem Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Sitzung am 16.12.1996.
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB parallel zur öffentlichen Planauslegung durchgeführt.

4. Landesplanung

Der Planbereich gehört zum Stadtteil Hochlar. Dieser ist dem Siedlungsschwerpunkt Recklinghausen-Altstadt zugeordnet.

Im Gebietsentwicklungsplan ist der Ortsteil als Wohnsiedlungsbereich niedriger Siedlungsdichte dargestellt.

5. Vorherige Bauleitplanung und andere Vorgaben

5.1 Bauleitpläne

Wie unter Kapitel 1. bereits erwähnt, bestand für den Bebauungsplan Planungsrecht, welches aus den dort geschilderten Gründen geändert wurde.

Der westliche Planbereich umfaßte einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar - der östliche Planbereich den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar, 2. Ergänzung.

Die Pläne sind aus dem seit 29.09.1980 wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Hierbei wurde die Abgrenzung zwischen Wohnbau- und Grünflächen modifiziert. Von dem bereits bestehenden Sportplatz wurden die Wohnbauflächen um eine Grundstückstiefe zurückgenommen, dagegen zum Süden hin ausgeweitet. Diese Modifizierung liegt im Rahmen dessen, was als "aus dem Flächennutzungsplan entwickelt" angesehen werden kann, zumal hierdurch auch ein entsprechender Schutzabstand zur Sportfläche des bestehenden Sportplatzes eingehalten wurde.

5.2 **Satzungen**

Für den Bereich des vorherigen Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar, 2 Ergänzung - bestand die Satzung vom 20.04.1989 über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Vorgärten und der unbebauten Grundstücke nach § 81 (1) BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984. Diese Satzung mußte aufgehoben werden, da sie für die Festsetzungen nicht zutraf. Soweit erforderlich, wurden gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NW im textlichen Teil dieses Bebauungsplanes aufgenommen.

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 aufzunehmen, 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 Kampfmittleinwirkungen ausgesetzt waren. Das lassen vorhandene Luftbilder und eine bereits aufgefundene Bombe beim Bau eines Hauses in diesem Bereich erkennen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist daher mit dem zuständigen Amt für Zivil- und Feuerschutz Verbindung aufzunehmen. Des weiteren wird in Beratungsverfahren auf entsprechende Vorkehrungen aufmerksam gemacht.

6. **Ziele der Stadtplanung**

6.1 **Allgemeine Ziele, Festsetzungen**

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

Der Wohnsiedlungsbereich

Die geplante Wohnsiedlung "An der Sandkuhle" liegt im Nahbereich des Ortskerns von Hochlar mit Einkaufszentrum, Kindergärten, Grundschule, Kirchen, Sportflächen. Mit der Erschließung dieses Bereiches wird das neue Wohngebiet "Holthoffstraße" an seiner südwestlichen Randzone arrondiert und zum Abschluß gebracht.

Die Festsetzungen erfolgen als reines Wohngebiet (WR) in zweigeschossiger Bauweise.

Die Bauweise ist auf maximale Zweigeschossigkeit beschränkt, da es sich bei der Baugebietslage um einen gegenüber der nach Süden hin offenen Landschaft um eine erhöhte Lage handelt. Eine höhere Bauweise könnte das Landschaftsbild stören.

Zum anderen würde eine höhere Nutzung durch höhere Geschossigkeit infolge stärkeren Autoverkehrs und höheren Stellplatzbedarfs zu Spannungen in dem relativ eng begrenzten Bereich führen.

In der Zone entlang der Holthoffstraße sind die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar, 2. Ergänzung - weitestgehend beibehalten worden, da hier bereits **Bauanträge** nach den vorherigen Rechten beschieden wurden.

In der südlichen Hälfte ist von den vorherigen Festsetzungen abgewichen worden. Die Gebäudeorientierung entlang der Zwischenwege wurde aufgegeben. Es ist eine in sich geschlossene Siedlungsform aus fünf Hausgruppen und einem Gemeinschaftshaus gebildet worden. Diese Hausgruppen reihen sich entlang des Ost-West-Zuges der Straße "An der Sandkuhle" auf. Im westlichen Bereich ist die öffentliche Erschließungsanlage zu einem Anger aufgeweitet worden, der nach Westen durch das Gemeinschaftshaus abgeschlossen wird.

Die Aufweitung zu einem Platz bzw. einer Grünfläche soll verschiedenen Aktivitäten des Siedlungsbereiches dienen und nimmt auch den Kleinkinder-Spielplatz auf.

Die nördlichen Hausgruppen werden von Süden erschlossen. Um in Verbindung mit Kellerersatzräumen, die entlang der Straße erstellt werden können, einen befriedeten südorientierten Bereich zu erhalten, wurden die Baugrenzen von der Erschließungsanlage zurückgesetzt angeordnet.

Da bei Aufstellung des Bebauungsplanes auch an die Erstellung kostengünstiger Häuser gedacht wurde, ist bei allen Hausgruppen die Möglichkeit gegeben, die erforderlichen Kellerersatzräume entlang der Straße mit einem Abstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie erstellen zu können. Bei Hausgruppen mit Norderschließung sind diese Nebengebäude direkt ans Haus anzubinden.

Die Hausgruppen können über eine gemeinsame Heizzentrale mit Wärme versorgt werden. Diese Heizzentrale ist neben dem Gemeinschaftsbau festgesetzt.

Da bei Hausgruppen aufgrund der geringen Breite der einzelnen Einheiten Stellplätze auf den Grundstücken kaum bzw. gar nicht möglich sind, sind diese in zwei Stellplatz-/Garagenanlagen jeweils im West- und im Ostbereich der Siedlungsanlage zusammengefaßt worden.

In dem Bebauungsplan ist in den zur Holthoffstraße gelegenen Bauflächen von Baulinien Gebrauch gemacht worden. An Baulinien muß im Gegensatz zu Baugrenzen gebaut werden. Dadurch sind auch engere Gebäude-/Grenzabstände, als nach § 6 BauO NW erforderlich, möglich.

Die Baulinien sind aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen worden, da hier bereits Baugenehmigungen nach vorherigem Recht erteilt wurden.

Die Grünflächen Sport- und Parkanlagen

Die Grünflächen sind in den Planbereich mit aufgenommen worden, um der neuesten Entwicklung Rechnung tragen zu können. Im Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar - ging es seinerzeit hauptsächlich um die Sicherung der Flächen für eine für Hochlar angemessene Bezirkssportanlage ohne eine detaillierte Planung über Bedarf, Ausbaustandort, Einzelplätze zu haben.

Nachdem 1995/1996 mit der Herstellung eines weiteren Spielfeldes die Sportanlagen nahezu fertiggestellt sind, war über die Planänderung die Möglichkeit gegeben, die nicht für die Sportflächen benötigten Flächen als Pufferzone zu den Wohnbauflächen "An der Sandkuhle" als Parkanlage zu gestalten. Integriert worden ist für den nicht organisierten Sport ein Kleinspielfeld für Ballspiele.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche Parkanlage besteht die Möglichkeit das letzte Teilstück eines durchgehenden Rad- und Fußweges von der Rietstraße bis zur Averdunkstraße zu schaffen. Er wird zwischen Bahn- und Sportanlagen geführt.

6.2 Verkehrserschließung

Der Wohnsiedlungsbereich liegt an der Holthoffstraße, die Wohnsammelstraße für den gesamten südlich des Erlemannskamp liegenden Wohnbereich ist. Die nördlichen Grundstücke werden von der Holthoffstraße über 2 kleine Stichwege erschlossen. Die Erschließung des südlichen Bereiches erfolgt über eine Ringtrasse, die nach den Gesichtspunkten der Verkehrsberuhigung ausgebaut wird.

Zwei in Nord-Süd-Richtung querende Fußwege stellen die Verbindung von der Holthoffstraße zum Grünzug am Ortsrand dar.

Die Sportanlagen liegen verkehrsgünstig und sind von der Akkoallee aus über ein kurzes Teilstück der Averdunkstraße zu erreichen.

Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs sind in einer Entfernung von ca. 450 m an der Akkoallee zu erreichen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Der Bereich war ein Teilbereich des Gesamtbebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar. Insofern war er in die Erschließungsplanung eingebunden und bei bereits erfolgter Ausbauplanung des Wohnsiedlungsbereiches entlang der Holthoffstraße berücksichtigt worden.

Der problemlose Anschluß an die Ver- und Entsorgungsnetze ist daher gegeben.

Entwässerungsmäßig befindet sich der Planbereich im Einzugsgebiet des nach § 58 (1) LWG genehmigten Generalentwässerungsplanes Hochlar. Dieser Plan sieht für den gesamten Stadtteil eine Entwässerung im Mischverfahren vor. Aufgrund dieses "GEP" sind bereits die Kanäle in der Holthoffstraße, An der Sandkuhle (östlicher Arm) und in den Verbindungswegen Holthoffstr./An der Sandkuhle auf ca. 50 m bzw. 40 m Länge gebaut worden. Hier ist die Bebauung auch weitestgehend realisiert bzw. genehmigt. Wegen der bereits erfolgten hohen wirtschaftlichen Aufwendungen zur Entwässerung wird in diesen Bereichen mit Hinweis auf § 51 (4) LWG von der Verpflichtung der Versickerung gem. § 51 (1) LWG abgesehen. Die Entwässerung erfolgt im Mischverfahren.

Für die noch nicht realisierte Bebauung entlang des Ost - West Zuges der Straße "An der Sandkuhle" mit den Festsetzungen WR II "Hausgruppe" ist ein Entwässerungskonzept vorgesehen, nach dem das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht wird.

Es erfolgt:

- eine Flächenversickerung auf den Parkplatzbereichen

- eine Versickerung auf den Grundstücken für die Hof- und Dachflächenwässer der Hausgruppenzeilen auf der Nordseite der Straße "An der Sandkuhle"
- eine Mulden-Rigolen Versickerung für Verkehrsflächen und der Dach- und Hofflächen der südlichen Hausgruppenzeilen.

Durchgeführte Bodenuntersuchungen mit Stellungnahme der hydrogeologischen Situation haben ergeben, daß die Bodenkennwerte für die Versickerung des Regenwassers günstig sind. Für die Versickerung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche AV I bestehen Festsetzungen im textlichen Teil unter 1.2.1.

6.4 Ziel- und Nutzungskonflikte

Durch diese Planänderung sind die Grundzüge der Planung, bezüglich der Festsetzung der unterschiedlichen Gebietskategorien wie Grünflächen (Sport- und Parkanlagen), Wohngebiete, wie sie in den vorherigen Bauleitplänen vorlagen, nicht berührt worden.

Zu den grundsätzlichen Nutzungskonflikten hatte schon in den Verfahren zu den vorherigen Bebauungsplänen eine ausführliche Abwägung stattgefunden. Die Nutzungskonflikte sind die gleichen geblieben:

- Lärmimmissionen durch die südlich des Plangebietes vorbeiführenden Bahnstrecken der Grubenanschlußbahn Schlägel und Eisen und die parallel verlaufende Strecke Hamm-Osterfeld der Deutschen Bahn AG.
- Geruchsmissionen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb ca. 180 m südlich des Wohnbaubereiches.

Neuberechnungen zu den Lärmimmissionen auf der Basis des heutigen Bahnverkehrs haben ergeben, daß die Belastungen mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 ausgeglichen werden können.

Ebenso sind die Geruchsmissionen, zu denen schon im vorherigen Planverfahren ein Gutachten erstellt wurde, nochmals untersucht worden aufgrund des Heranrückens der südwestlichen Gebäudezeile an den Hof.

Es wurde festgestellt, daß durch den landwirtschaftlichen Betrieb keine Überschreitungen des für WA-Gebiete geltenden Immissionswertes von 0,10 für Gerüche zu erwarten sind.

Näheres zu beiden Immissionsproblemen ist aus dem Kapitel 9 zu entnehmen.

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

Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (IWG) mit der daraus resultierenden Einführung der §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes sind seit dem 01. 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 erstellt worden. Dazu die folgenden Ausführungen:

7.1 Bestandsbewertung und Zielkonzept

Besondere Schutzausweisungen bestehen im Untersuchungsgebiet nicht. Die Sportplätze und der geplante Park werden von durchgrüntem Siedlungsbereichen umgeben. Im Süden schließt sich der regionale Grünzug D an.

7.1.1 Boden

Natürlich gewachsene Böden sind im gesamten Planungsgebiet nur noch in kleinen Teilbereichen zu finden. Die Ausgangsmaterialien bestehen im westlichen Teil aus äolischen Ablagerungen der Saale-Eiszeit, meist verlehmteter LÖß (Quartär) und östlich aus sandigen Kiesen und kiesigen Sanden einer Endmoräne aus Aufschüttungen des Inlandeises (Quartär). Der Boden- und Wasserhaushalt wird durch Überbauung oder durch eine wasserdurchlässige Bauweise teilweise beeinträchtigt.

7.1.2 Klima/Luft

Die klimatische und lufthygienische Situation wird durch die städtebauliche Randlage im Westen von Recklinghausen im Grenzbereich zwischen Stadt- und Freilandklima bestimmt. Nach erfolgter Bebauung werden Teile des Planungsgebietes, wie die anderer lockerer Stadtrandbebauungen zum Bereich des Villenklimas gehören. Die Empfindlichkeit der Freiräume ist sodann als hoch, die der Siedlungsbereiche als mittel anzusehen.

Von besonderer Wichtigkeit für die Schutzgüter ist der Erhalt der im Gebiet vorhandenen Frei- und Grünflächen sowie die Erhaltung von älteren Bäumen, insbesondere der Gehölzstrukturen entlang der Grubenbahn. Diese haben nicht nur klimatisch sondern auch als Biotop-Verbindungselement eine wichtige Bedeutung. Besonders die Großbäume üben auf das Klima und die Lufthygiene eine positive Wirkung aus und gliedern den Raum. Ebenso bieten sie Refugialbiotope für die Tiere des städt. Bereiches.

7.1.3 Flora und Fauna

In Bezug auf den Biotop- und Artenschutz ist durch ständige Störungen seitens der Freizeitnutzer nicht zu erwarten, daß sich andere Arten als die häufigen Kulturfolger ansiedeln. Das Angebot an Lebensräumen gestaltet sich durch die im Zuge der Neubebauung vorgesehenen Grünmaßnahmen im Vergleich zur Monokultur Acker relativ ausgeglichen.

In der Rahmenplanung Recklinghausen Hochlar wird das Planungsgebiet als Nebengrünzug Hochlar vorgesehen. Es gilt als wichtige Grünergänzungsfläche und als Grünverbindung in den Regionalen Grünzug D.

7.1.4 Landschaftsbild/Erholung

Der Bereich Landschaftsbild/Erholung wird vor allem durch die Hanglage geprägt, die im Winter einen weiten Blick in den regionalen Grünzug D erlaubt. Im Sommer blickt man gegen die "Grüne Wand" der Gehölze der Bahnböschung. Das Wegesystem und die Angebote zur Flächennutzung (mit Ausnahme der Sportplätze) werden ergänzt, um den relativ hohen Erholungsdruck der Stadtrandlage gerecht zu werden.

Hervorzuheben ist besonders, daß die geplante Bebauung durch ihre geringe Höhe und lockere Anordnung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, sondern sogar zu einer Abrundung des Ortsrandes beiträgt. Auch die recht starke Erholungsnutzung verbessert sich durch den Ausbau des Wegesystems.

Für das Planungsgebiet wird vordringlich die Erhaltung von Gehölzbeständen angestrebt. Es sind dies hauptsächlich die Gehölzbestände entlang der Averdunkstraße und im Bereich des nördlichen Spielfeldes der Sportanlage. Im Bereich der Stellplatzanlage Averdunkstraße besteht eine entsprechende Festsetzung. Im Bereich der Sportfläche ist darauf verzichtet worden, um bei eventuell notwendiger Veränderung der Anlagen, die Gehölzbestände flexibler umsetzen zu können. Ziel ist es, eine Anbindung an vorhandene Grünflächen zu schaffen und sie in das städt. Grünachsen- und Grünzügekonzept einzubinden. Hierfür bietet sich in erster Linie der vorgesehene Geh- und Radweg (innerhalb des Nebengrünzuges Hochlar) sowie die Anlage von Straßengrün und -bäumen an.

7.2 Ausgleich und Ersatz

7.2.1 Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsregelung wurde von seiten des Gutachters nach der Arbeitshilfe des Kreises Recklinghausen - Stand Juni 1996 - und auf der Grundlage des B-Plan-Entwurfs durchgeführt. Trotz der vorgesehenen Neubebauung

ist für den unmittelbaren Bebauungsplan (Änderungsbe-
reich) keine gravierende Beeinträchtigung zu erwarten.

Als Eingriff wird lediglich die Veränderung zwischen dem bestehenden Baurecht und der 3. Änderung bewertet. Die Eingriffsbilanz geht daher von einer Eingriffsfläche in einer Größenordnung von insgesamt 2.591 m² aus. Dabei handelt es sich um eine mit Biotopwert 1 bewertete Ackerfläche. Hieraus resultiert ein Biotopwert für den Status Quo der Eingriffsfläche von 2.591 Wertpunkten.

Durch den geplanten Eingriff ergibt sich insgesamt ein Wertverlust. Zwar werden 1.142 m² der Ackerfläche durch die Bepflanzung mit heimischen Sträuchern aufgewertet, doch ergibt sich für die gesamte "Fläche nachher" durch die Planung nur ein Biotopwert von 1.926 Punkten (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 4 Berechnung des Kompensationsbedarfes

Nutzungs-/ Biotoptypen	Wertfaktor (incl. Auf- bzw. Abwertung)	Fläche vorher		Fläche nachher	
		Größe m ²	Biotopwert	Größe	Biotopwert
vorher					
Acker	1	2591	2591		
nachher					
Bebauung	-0,5			866	-433
Wege/ versiegelte Fläche	0			333	0
Parkplatz (mit wasserdurchlässiger Decke)	0,3			250	75
nicht überbaubare Fläche	2			1142	2284
		Übertrag	2591	2591	1926

Biotopwertdifferenz = Kompensationswert

Hier 2591-1926,0 = 665

665 ist der Kompensationswert. Die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes ist im Text durchgeführt worden.

7.2.2 Kompensationsumfang und -maßnahmen

Die Biotopwertedifferenz (Kompensationswert) erreicht einen Wert von 665. Die Notwendigkeit zur Kompensation besteht daher nur im geringen Maße durch Anlage einer 6 m breiten Hecke hinter den Parkplätzen an der Straße "An der Sandkuhle" zwischen Wohngebiet und Parkanlage.

7.3 Zusammenfassung "naturschutzrechtliche Eingriffsregelung"

Den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für den Eingriff, der durch die 3. Änderung des Bebauungsplans 234 planerisch vorbereitet wird, wird mit vorliegendem Fachbeitrag zur Landschaftspflege und Grünordnung entsprochen.

Im gesamten Plangebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

Die Vorschläge des Gutachters für grünordnerische Festsetzungen sind bereits in der Entwurfsfassung des

- 13 -

Bebauungsplanes für die öffentliche Planauslegung enthalten gewesen und sind beibehalten worden. Die darüberhinaus vorgeschlagenen kurzfristigen Empfehlungen haben neben dem ökologischen Aspekt auch einen überwiegend landschaftsgestalterischen Charakter. Sie sind deswegen an das zuständige Fachamt zur Beachtung und Berücksichtigung bei Entwurf und Ausbau weitergeleitet worden.

Der Empfehlung, die Ballspielanlage (kein Bolzplatz, wie im Gutachten genannt) als in die Landschaft eingepaßte Anlage mit Rasenfläche zur Mehrfachnutzung (z. B. Liegewiese) zu erstellen, konnte nicht gefolgt werden. Ein Bolzplatz ist in der Nähe außerhalb des Bebauungsplanbereich vorhanden. Diese Anlage ist gedacht für Ballspiele mit erforderlichen Spielfeldern und entsprechenden Markierungen, jederzeit außerhalb des eingezäunten Sportbereiches erreichbar und nutzbar.

7.4 Gewässerschutz

Im o. g. B-Plan-Gebiet sind keine offenen Fließgewässer vorhanden. Über die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers siehe Ausführungen in Kap. 6.3.

Unterhalb von anthropogenen Aufschüttungen befindet sich eine Bodenschicht quartärer Sedimente von 3 - 6 m. Der wenige Meter mächtige oberflächennahe Grundwasserleiter ist ein gering bis mittel durchlässiger Porenaquifer mit geringer Ergiebigkeit. Die Grundwasserflurabstände wurden vom Gutachter lt. hydrogeologischer Karte von 1965 mit 4 bis mehr als 10 m bestimmt.

Es zieht sich eine Wasserscheide von Nordwest nach Südost. Die an der Averdunkstraße und westlich davon gelegenen Flächen entwässern nach Westen auf Hertener Stadtgebiet in Richtung Resser Bach. Der übrige Teil läßt eine Grundwasserfließrichtung in südliche bis östliche Richtung erwarten.

Durch die z. T. schwer durchlässigen Deckschichten ist ein Verschmutzungsrisiko für den Eintrag in das Grundwasser sehr gering. Während der Bauphase besteht durch die hohe Bodenverdichtung ein erhöhter Oberflächenabfluß. Hier besteht die Gefahr des Ausschwemmens von Schadstoffen.

8. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 234 Hochlar -, 3. Änderung - An der Sandkuhle - bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld liegen Altlastenverdachtsflächen, die von den unabhängigen Gutachterbüros Chemisches Laboratorium Dr. Weßling GmbH, Altenberge und Dr. Heinrich Wächter (Münster) im Auftrag der Stadt Recklinghausen auf Bodenbelastungen aus der früheren, industriell-gewerb-

scheinlich an Bergematerial gebundene erhöhte Arsenkonzentrationen im Oberboden auf.

Zum Schutze der geplanten Nutzungen ist es notwendig, Festsetzungen gem. § 9 Nr. 24 BauGB zu treffen:

Innerhalb der AV I Fläche sind alle Erdbewegungen und Bodenaushubarbeiten gutachterlich zu begleiten. Um eine Verschleppung oberflächennaher Arsenbelastungen durch Umlagerungen bei Baumaßnahmen zu vermeiden, ist der mit Fremdstoffen durchsetzte Oberboden unter gutachterlicher Begleitung mindestens bis auf den natürlich gelagerten Boden, bei tieferreichenden Aufschüttungsmächtigkeiten mindestens bis 0,6 m unter GOK zu entfernen und als Abfall zur Verwertung anderweitig zu verbringen. Dieser Boden darf nicht wieder vor Ort eingebaut werden. Im Zuge von Baumaßnahmen bzw. bei der Erschließung der Fläche ist im mit AV Ia gekennzeichneten Bereich die teerhaltige Belastung durch mindestens 2 m tiefe Baggerschürfe einzugrenzen und auszukoffern. Der anfallende kontaminierte Bodenaushub ist in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde einer ordnungsgemäßen Verwendung oder Entsorgung zuzuführen. Bis zur endgültigen Entsorgung ist das Material in geschlossenen Containern zur Entsorgung bereit zu halten.

Eine Entnahme von Grundwasser aus dem 1. Stockwerk zu Trinkwasserzwecken ist nicht und zu Brauchwasserzwecken vorbehaltlich einer chemischen Eignungsprüfung gestattet. Bei der Anlage von Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser ist durch einen Bodengutachter sicherzustellen, daß diese nicht innerhalb künstlicher Aufschüttung zu liegen kommen. Künstliche Aufschüttungen sind ggf. zu entfernen und durch (Kies)sand zu ersetzen.

Bei der Verdachtsfläche 4309/118 "Sportplatz Hochlar" (innerhalb des Plangebietes gen. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als AVII gekennzeichnet) handelt es sich um eine Abgrabung durch die benachbarte Ziegelei, die nach dem Ende der Betriebstätigkeit (ca. 1952) verfüllt wurde. Danach weisen die Luftbilder einen Bolzplatz mit umgebenden Brachland aus, der später (seit 1972) durch eine Sportanlage ersetzt wurde. Der Sportplatz ist nach Westen durch eine wallartige Aufschüttung, nach Norden, Osten und Süden durch die Abgrabungskante der ehemaligen Ziegeleigrube begrenzt. Südlich liegt ein erst kürzlich fertiggestellter Rasenplatz als Erweiterung der Sportanlage Hochlar.

Die eigentliche Spielfläche auf dem Sportplatz ist neu hergerichtet und stellt somit eine dichte Überdeckung eventuell tiefer liegender Auffüllungen dar, so daß hieraus grundsätzlich keine Gefahren durch Altlasten im Boden zu erwarten sind. Die Bodenaufschlüsse wurden daher sämtlich in den nördlichen, östlichen und süd-

lichen Randbereichen durchgeführt, die keine befestigte Oberfläche aufweisen und aus diesem Grunde im Falle von Bodenverunreinigungen zu Problemen hätten führen können.

Die Bohrungen ergaben keine Aufschüttung mit Fremdmaterialien. Die entnommenen Proben von Boden und Bodenluft zeigen in der chemischen Untersuchung keine altlastentypischen Verunreinigungen. Eine Gefährdung der vorhandenen und der geplanten Nutzung durch etwaige Bodenbelastungen auf der AV II Fläche ist nicht erkennbar.

Die Verdachtsfläche 4309/119 "Akkoallee/Averdunkstraße" (der innerhalb des Plangebietes gelegene Teil ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als AV III gekennzeichnet) ist im wesentlichen identisch mit dem Betriebsgelände der ehemaligen Ziegelei. Als Folgenutzung nach dem Ende des Ziegeleibetriebes (ca. 1950) war hier eine Fabrik für Betonfertigteile ansässig, die bis Ende der 70er Jahre betrieben wurde.

Der Oberboden der zwischen der Averdunkstraße und dem Sportplatz gelegenen Brachfläche ist unregelmäßig mit Bauschutt und Bergematerial durchsetzt. Stellenweise treten leicht erhöhte PAK-Gehalte auf. Diese Schichten sind nicht als kulturfähiger Boden zu bezeichnen. Die Bauschuttgehalte können zu hohen pH-Werten des Bodens im Kontakt mit Niederschlagswasser führen und dadurch Schäden bei Pflanzen hervorrufen, die ein saures Bodenmilieu bevorzugen. Eine gesundheitliche Gefährdung durch direkten Kontakt ist aufgrund der bisher ermittelten geringen Schadstoffgehalte jedoch nicht zu erwarten.

Die östlich der Brachfläche gelegene Sportplatzanlage stellt eine direkte Überdeckung des restlichen, im B-Planänderungsbereich befindlichen Teils der Verdachtsfläche 4309/119 dar, so daß von hieraus grundsätzlich keine Gefahren durch Altlasten im Boden zu erwarten sind.

Zum Schutz der geplanten Nutzungen ist es notwendig, Festsetzungen gem. § 9 Nr. 24 BauGB zu treffen:

Innerhalb der AV III Fläche sind eventuelle Sandspielkästen unterhalb des Spielsandes mit einer Grabsperre oder mit einem festen Boden auszustatten. Bei Erdbewegungen und Bodenaushubmaßnahmen auftretende Beton- und Bauschuttreste sind zu separieren und entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften zu verwerten bzw. zu entsorgen. Grün- und Gartenflächen sind durch Überdeckung mit kulturfähigem Boden von mindestens 35 cm Schichtdicke herzurichten.

Innerhalb der Verdachtsfläche 4309/118 befindet sich eine weitere Altlastenverdachtsfläche (innerhalb des Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als AV IV

lichen Nutzung mit dem Ziel einer Gefährdungsabschätzung für die zukünftige Bebauung untersucht wurden.

Nach der Auswertung aller bereits für dieses Gebiet vorliegenden Untersuchungsberichte und auf der Basis von 80 zusätzlich ausgeführten Bodenaufschlüssen ließen sich dabei auf keiner Verdachtsfläche Altlasten in einem solchen Umfang feststellen, daß die vorhandene bzw. geplante Nutzung (Sportgelände bzw. Wohnbebauung) insgesamt in Frage gestellt sein könnte.

Allerdings bestehen aktuell in einigen eng begrenzten Teilbereichen Nutzungsrisiken durch Schadstoffe im Untergrund. Daraus ergeben sich bestimmte, teilflächenbezogene Schutz- und Kontrollmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebietes.

Die Gutachten über die besagte Gefährdungsabschätzungen liegen jederzeit zur Einsicht im Amt für Planung und Bauordnung oder im Vermessungsamt vor.

Die Verdachtsfläche 4309/111 "An der Sandkuhle" und angrenzende Bereiche (innerhalb des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als AV I gekennzeichnet) ist im Auftrag der Stadt Recklinghausen 1992 durch das chemische Laboratorium Dr. E. Wessling, Altenberge, und 1996 durch das Gutachterbüro Dr. H. Wächter, Münster, auf Bodenbelastungen mit dem Ziel einer Gefährdungsabschätzung für die zukünftige Nutzung als Wohngebiet untersucht worden.

Es handelt sich hierbei um den Bereich eines alten, einen seichten Geländerücken ca. Nord-Süd durchschneidenden Hohlweges mit einer kleinen, sandgrubenartigen Erweiterung sowie einem Wegeabzweig nach Osten. Die Einschnitt-Tiefe des Weges betrug nach Bohrerergebnissen örtlich etwas über 2 m. Der nach Kartenunterlagen bereits seit Jahrhunderten bestehende (Hohl)weg verband die heute direkt südlich der Bahnlinie gelegene Hofstelle Holthoff mit der Dorfschaft Hochlar im Norden. Nach dem Abbruch der die Eisenbahnstrecke überquerenden Brücke ca. Mitte der 60er Jahre wurde das Gelände gegen Ende der 60er Jahre aufgefüllt, um es anschließend, wie die umliegenden Flächen, landwirtschaftlich zu nutzen (Getreideanbau). Die zur Auffüllung und Befestigung der Wege gebrauchten Materialien (Bergematerial, Asche, Bauschutt, Hausmüll) wurden trotz ihrer Abdeckung mit Löß und Mutterboden durch die Beackerung des Feldes in begrenztem Umfang oberflächlich innerhalb der Verdachtsfläche verteilt. Die im Plan dargestellten Straßenzüge sind noch im Stadium der Planung bzw. der Erschließung.

Die AV I Fläche weist eine eng begrenzte, teerhaltige Kontamination in Tiefen zwischen 0,7 und 2,1 m unter der Geländeoberkante (GOK) und bereichsweise wahr-

gekennzeichnet). Es handelt sich hierbei um eine wallartige Aufschüttung nördlich des Eingangstores zur Sportanlage Hochlar zwischen dem durch die Feuerwehr genutzten Grundstück und dem Fußballplatz.

Die Untersuchungsergebnisse lassen vermuten, daß von den in der Aufschüttung enthaltenen schadstoffhaltigen Materialien eine gesundheitliche Gefährdung bei direktem Kontakt ausgeht. Eine mögliche Verfrachtung von Schadstoffen über Verwehung, Abschwemmung und/oder Bildung von schadstoffhaltigen Sickerwässern muß auf Dauer sicher verhindert werden.

Zum Schutz der geplanten Nutzungen ist es notwendig, Festsetzungen gem. § 9 Nr. 24 BauGB zu treffen:

Innerhalb der AV IV Fläche dürfen kein Bodenaushub, keine tiefreichenden Erdbewegungen und keine Grundwasserentnahmen stattfinden. Der aktuelle Zustand der Aufschüttung ist gutachterlich zu überprüfen. Eine wasserstauende und gegen Erosion unempfindliche Abdeckung ist sicherzustellen bzw. gem. gutachterlichen Anforderungen herzustellen.

Die untersuchten Altlastenverdachtsflächen in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches haben keine Auswirkungen auf den Planbereich der 3. Änderung.

9. Immissionen

9.1 Verkehrslärmimmissionen

Verwiesen wird auf das Lärmschutzgutachten zu diesem Planbereich durch das Amt für Planung und Bauordnung Recklinghausen. Das WR-Gebiet im Planbereich ist von der Akkoallee ca. 300 m entfernt. Durch die vorgelagerte lockere Bebauung und die zwischengelagerten Grünflächen Sport- und Parkanlage sind Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von dem v. g. Bereich auszuschließen. Von den geplanten Straßen im Planbereich sowie den tangierenden Straßen Holthoffstraße und Averdunkstraße gehen keine nennenswerten Verkehrsbelastungen aus. Sie dienen nicht dem Durchgangsverkehr und es sind Tempo-30-Regelungen vorgesehen.

Der Wohnbereich (WR-Gebiet) "An der Sandkuhle" wird südlich von zwei parallel verlaufenden Bahnstrecken tangiert:

- Grubenanschlußbahn der Bahn- und Hafenbetriebe
- Deutsche Bahn (DB-AG) Strecke Hamm-Osterfeld.

Das Gleis der RAG verläuft in einem 5 m tiefen Einschnitt, das Gleispaar der DB-AG liegt noch ca. 1 m

tiefer. Diese Gleise verlaufen auf besonderen und unabhängigen Bahnkörpern und liegen im Schotterbett.

Nach Angaben der Betreiber verkehren

- auf dem Gleis der Grubenanschlußbahn
am Tage 60 Züge
in der Nacht 35 Züge in beiden Richtungen.
- auf den Gleisen der DB-AG
am Tage 56 Züge
in der Nacht 41 Züge in beiden Richtungen.

Die Berechnungen erfolgten mit den Regelwerken der Schall 03 und der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - nach den Bedingungen, die ein langer, gerader Verkehrsweg erfüllt.

Die Addition der Lärmimmissionen beider Gleisanlagen hat ergeben, daß das WR-Gebiet am Tage mit einem Beurteilungspegel $L_r = 56$ dB und in der Nacht mit einem $L_r = 57$ dB belastet wird.

Die den Beurteilungspegeln zugeordneten Orientierungswerte für WR-Gebiete betragen entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 tags 50 dB, nachts 40 dB. Damit bestehen Mehrbelastungen für den Tag von 6 dB und für die Nacht von 17 dB.

Um nachts einen erholsamen Schlaf zu gewährleisten, sind nach der VDI-Richtlinie 2719 für Innenräume Geräuschpegel von 25 - 30 dB einzuhalten, die nicht überschritten werden sollen. Die Differenz 27 - 32 dB zwischen den von außen eindringenden Lärm und den Innengeräuschpegel in der Nacht, kann mit Schallschutzfenstern der Klasse 2, die heute schon Standard sind, ausgeglichen werden. Das bewertete Schalldämmmaß beträgt $R'w = 30 - 34$ dB.

Die vorgenannten Ergebnisse beruhen auf Berechnungen entsprechend vorhandenem Gelände. Nicht berücksichtigt wurde die Geländeerhöhung von 1,5 m durch einen festgesetzten Wall entlang der Hangoberkante. Hierdurch wird noch ein weiterer Schutz erzielt, insbesondere für die sensiblen Außenbereiche.

9.2 Geruchsimmissionen

Südlich der Wohnbaufläche "An der Sandkuhle" liegt in ca. 180 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinemast. Der hier ansässige Landwirt hatte seinerzeit zum Bebauungsplanverfahren Bedenken und Anregungen geltend gemacht. Der Bereich "An der Sandkuhle" wurde daraufhin vom Satzungsbeschluß ausgenommen und nach Einholung eines Gutachtens zu den Geruchsimmissionen, Hinterfragung durch ein weiteres Gutachten und eingehender Abwägung als Bebauungsplan Nr. 234 -

Hochlar - 2. Ergänzung am 16.05.1988 als Satzung beschlossen.

In dem Zeitraum von sieben Jahren hat sich seitdem kein anderer Sachverhalt ergeben können. Zwischen dem Grundstückseigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes und der Stadt ist 1986 eine Vereinbarung dahingehend getroffen worden, daß die Schweinehaltung in den vorhandenen Gebäuden nur im Rahmen des vorgenannten Gutachtens durchzuführen ist. Neue Gebäude zur Schweinehaltung dürfen nur unter Einhaltung eines den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Abstandes errichtet werden. Diese Vereinbarungen sind an die Pächter weitergegeben und von ihnen unterzeichnet worden.

Nach dem vorliegenden geänderten Plan liegt durch die Angerbildung im westlichen Siedlungsbereich eine Hausgruppe geringfügig näher zur Hofstelle.

Wegen der in Hauptwindrichtung sich trichterförmig ausweitenden und mit zunehmender Entfernung abnehmenden Geruchsimmissionen wurde das Heranrücken der Hausgruppe als unschädlich angesehen. Gründe sind in der abseitigen Lage außerhalb der hauptsächlichlichen Ausbreitungszone zu sehen.

Die Situation wurde gutachterlich über eine Geruchsimmissionsprognose (Immissionssimulation) durch das Ingenieurbüro Richters und Hüls im März 1997 überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, daß im Planbereich keine Überschreitung des für WA- und MI-Gebiete geltenden Immissionswertes von 0,10 für Gerüche zu erwarten ist.

Zur Erläuterung des angeführten Wertes: Im Sinne des Immissionsschutzrechtes besteht eine erhebliche Belästigung, wenn auf einer Beurteilungsfläche im Plangebiet Gerüche in mehr als 10 % der Jahresstunden zu erwarten sind.

Im Sinne einer pessimalen Abschätzung sind bei der vorgenommenen Ausbreitungsrechnung sich positiv auswirkende Umlenkungen der geruchsbehafteten Luft durch die vorliegenden topografischen Verhältnisse nicht berücksichtigt worden.

10. **Kosten**

Überschläglich sind folgende Kosten ermittelt worden:

Entwässerung	480.000,00 DM
Straßenbau	775.000,00 DM
Altlastensanierung	500.000,00 DM
Kompensationsmaßnahmen	10.000,00 DM
Grünflächen:	
Parkanlagen einschl.	
Kleinspielfeld	1.035.000,00 DM
Stellplatzanlage	
f. d. Sportfläche	625.000,00 DM
insgesamt	3.425.000,00 DM

Die Kosten für Entwässerung und Straßenbau sind im Haushalt im Rahmen der Ausbaumaßnahmen für Hochlar enthalten.

Beim Straßenbau ist mit Gesamteinnahmen über ca. 512.000,- DM zu rechnen.

Nach Fertigstellung der Maßnahmen sind in den Haushaltsansätzen folgende Erhöhungen zu berücksichtigen:

Straßenbau	8.800,00 DM
Kanalbau	5.160,00 DM

Für die Sanierung der Altlasten sind die Mittel für die Jahre 1996 und 1997 berücksichtigt.

In den Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind keine Grundstückskosten enthalten. Diese fallen auch nicht an, da sich die Flächen im Eigentum der Stadt befinden. Für die Herstellung der Parkanlage sind die Mittel für die Jahre 1999 und 2000 zu berücksichtigen.

Die oben angeführten Kosten der Kompensationsmaßnahmen beinhalten nur das Pflanzenmaterial, die Pflanzung und eine 3-jährige Fertigstellungspflege.

Grundstückskosten sind nicht angeführt, da sowohl die Flächen, auf denen die Ersatzmaßnahme durchgeführt wird, als auch die Flächen, für die diese Ersatzmaßnahme dient, sich im Eigentum der Stadt befinden. An Grundstückskosten wären sonst $665 \times 35,00 \text{ DM} = 23.275,00 \text{ DM}$ hinzuzurechnen.

11. **Textlicher Teil zum Bebauungsplan**

Neben den zeichnerischen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan auch einen textlichen Teil, der die im Plan durch Farbe, Schrift, Zeichen getroffenen Festsetzungen ergänzt.

Der textliche Teil gliedert sich in:

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO
2. Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW (Gestaltung)
3. Kennzeichnungen
4. Hinweise

Unter 1. Festsetzungen wird die Stellung der Nebenanlagen geregelt. Es wird einmal damit eine gestalterische Wirkung im Hinblick auf ein geschlosseneres Ortsbild angestrebt. Desweiteren dienen sie hauptsächlich der rechtlichen Klarstellung zur Vermeidung späterer Konflikte. Diese würden unweigerlich bei nur eng begrenzten Hausgruppengrundstücken in Bezug auf Einhaltung bzw. Unterschreitung von Abstandsflächen auftreten.

Im Planbereich sind Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen können ebenfalls 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 sowie Bäume auf größeren Stellplatzanlagen, deren endgültiger Ausbau im Bebauungsplan nicht detailliert dargestellt wird.

Bezüglich der Vorkehrungen gegen Immissionen wird auf Kap 9.1 verwiesen, bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers auf Kap. 6.3.

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

Bei Stellplatzanlagen besteht meistens die Gefahr, daß diese lediglich zu unschönen, grauen Betonflächen ausgebaut werden. Es ist deshalb notwendig, über gestalterische Festsetzungen, ansonsten versteinte Flächen durch möglichst viel Grün (Rasen) zu ersetzen. Gerade bei großen Stellplätzen wie z. B. zu den Sportanlagen, kann der weitaus größte Teil der Parkflächen, der nur sporadisch bei größeren Sportveranstaltungen genutzt wird, begrünt werden.

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.

Der Wortlaut des textlichen Teiles ist nachfolgend aufgeführt.

Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar, 3. Änderung - An der Sandkuhle

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

1.1 Festsetzung von Nebenanlagen

Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird für die reinen Wohngebiete (WR) mit der Festsetzung Hausgruppe festgesetzt, daß folgende Nebenanlagen pro Gebäudeeinheit zulässig sind:

1.1.1 ein Gartengerätehaus mit max. 7,50 m² Grundfläche. Es ist mit einem Abstand von 2,0 m zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. zur Begrenzung der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze zu erstellen. Dabei können jeweils zwei Einheiten aneinander gebaut werden.

1.1.2 ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum bzw. Kellerersatzräume mit max. 10,0 m² Grundfläche bei Nichtunterkellerung der Wohngebäude. Sie sind in den Vorgartenflächen (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und vorderer Baugrenze) mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zu erstellen. Dabei können jeweils zwei Einheiten aneinander gebaut werden.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die im Plan gekennzeichneten Altlastenflächen festgesetzt:

1.2.1 Für AV I und AV Ia:
Innerhalb der AV I Fläche sind alle Erdbewegungen und Bodenaushubarbeiten gutachterlich zu begleiten. Um eine Verschleppung oberflächennaher Arsenbelastungen durch Umlagerungen bei Baumaßnahmen zu vermeiden, ist der mit Fremdstoffen durchsetzte Oberboden unter gutachterlicher Begleitung mindestens bis auf den natürlich gelagerten Boden, bei tieferreichenden Aufschüttungsmächtigkeiten mindestens bis 0,6 m unter GOK zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Zuge von Baumaßnahmen bzw. bei der Erschließung der Fläche ist im mit AV Ia gekennzeichneten Bereich die teerhaltige Belastung durch mindestens 2 m tiefe Baggerschürfe einzugrenzen und auszukoffern. Der anfallende kontaminierte Bodenaushub ist in Ab-

stimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde einer ordnungsgemäßen Verwendung oder Entsorgung zuzuführen. Bis zur endgültigen Entsorgung ist das Material in geschlossenen Containern zur Entsorgung bereitzuhalten. Eine Entnahme von Grundwasser aus dem 1. Stockwerk zu Trinkwasserzwecken ist nicht und zu Brauchwasserzwecken vorbehaltlich einer chemischen Eignungsprüfung gestattet. Bei der Anlage von Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser ist durch einen Bodengutachter sicherzustellen, daß diese nicht innerhalb künstlicher Aufschüttungen zu liegen kommen. Künstliche Aufschüttungen sind ggf. zu entfernen und durch (Kies)sand zu ersetzen.

- 1.2.2 Für AV III:
Innerhalb der AV III Fläche sind Sandspielkästen unterhalb des Spielsandes mit einer Grabsperre oder mit einem festen Boden auszustatten. Bei Erdbewegungen und Bodenaushubmaßnahmen auftretende Beton- und Bauschuttreste sind zu separieren und entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften zu verwerten bzw. zu entsorgen. Grün- und Gartenflächen sind durch Überdeckung mit kulturfähigem Boden von mindestens 35 cm Schichtdicke herzurichten.
- 1.2.3 Für AV IV:
Innerhalb der AV IV Fläche dürfen kein Bodenaushub, keine tiefreichenden Erdbewegungen und keine Grundwasserentnahmen stattfinden. Der aktuelle Zustand der Aufschüttung ist gutachterlich zu überprüfen. Eine wasserstauende und gegen Erosion unempfindliche Abdeckung ist sicherzustellen bzw. gem. gutachterlichen Anforderungen herzustellen.
- 1.3 **Festsetzungen für An- und Bepflanzungen und deren Erhaltung**
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wird festgesetzt, daß
- 1.3.1 Wandflächen von Garagen und Carports, die an öffentliche Flächen grenzen, mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu, wilder Wein) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind.
- 1.3.2 auf Stellplatzanlagen je 5 Stellplätze ein Baum (Hochstamm) mit 25 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen und zu erhalten ist.

1.3.3 alle Flach- und flachgeneigten Dächer bis 15° Neigung mit Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat anzufüllen und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern extensiv zu bepflanzen und zu erhalten sind.

1.4 **Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen**

1.4.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß bei allen Gebäuden in den mit SSK 2 bezeichneten überbaubaren Bereichen, die den Bahnanlagen zugewandten äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen mit schalldämmenden Fenstern zu versehen sind. Das bewertete Schalldämmmaß muß mindestens der im Plan ausgewiesenen Schallschutzklasse entsprechen.

1.4.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird die Höhe für die Aufschüttung entlang der Bahnanlagen gemäß der im Plan eingetragenen, projektierten Höhen festgesetzt. Die Bezugshöhe ist der Kanaldeckel "A" in der Holthoffstraße mit einer Höhe von 72,3 m über NN.

1.5 **Sammelzuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme**

Gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) wird die Zuweisung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme AE für die mit "B" bezeichneten Flächen als Sammelzuordnung festgesetzt.

1.6 **Versickerung des Niederschlagswassers**

Gemäß § 51 a Absätze 1 und 2 Landeswassergesetz (LWG) wird festgesetzt, daß das auf den mit "B" bezeichneten Flächen sowie der Flächen für Versorgungsanlagen und dem südlich daran angrenzenden Grundstück anfallende Niederschlagswasser, ist auf den Grundstücksflächen zu versickern.

Auf den Grundstücken südlich der Straße "An der Sandkuhle" kann alternativ zur Versickerung auf dem eigenen Grundstück das Niederschlagswasser auch in Mulden/Rigolen im öffentlichen Verkehrsraum zur Versickerung eingeleitet werden.

Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche AV I und AV Ia sind die Aussagen unter 1.2.1 zu beachten.

2. Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Die Wohngebäude sind mit Dächern entsprechend der im Plan eingetragenen Gradzahlen (38° bzw. max. 30°) zu versehen.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Dächern mit 38° Neigung bis zu $1/3$ der Trauflänge zulässig.

2.1.3 Drenpel sind nur bei Dächern mit 38° Neigung zulässig. Die Höhe darf 0,5 m betragen, gerechnet ab Oberkante Rohdecke bis zur Schnittstelle Außenwand mit Oberkante Dach-eindeckung.

2.2 Gestaltung von Stellplatzanlagen

Die Zufahrten von Stellplatzanlagen sind breitfugig zu pflastern.

Die Stellplätze selbst sind als Schotterrassen oder mit wassergebundener Decke herzurichten. Bei der Stellplatzanlage der Sportanlagen dürfen max. 30 % der Stellplätze mit Rasengitterwaben hergestellt werden.

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

3.1 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 evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der Ruhrkohle Bergbau AG 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

Kampfmittelräumdienst

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

4.3 Baumschutzsatzung

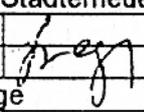
Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 03.06.1986 ist zu beachten.

4.4 Gutachten und Fachbeiträge

Folgende Gutachten und Fachbeiträge können beim Amt für Planung und Bauordnung oder beim Amt für Vermessung und Stadterneuerung der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienstzeiten eingesehen werden:

- Auszug aus der Vorlage zum Satzungsbeschluß vom 16.05.1988 zum Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar, 2. Ergänzung - Pkt. 1.7.6 (Geruchsimmissionen)
- Gutachten vom 05.12.1984 von Dr. Ing. Stephan Schirz, Sachverständiger für Umweltschutz und Energiefragen
- Geruchsimmissionsprognose (Immissionssimulation) zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar - An der Sandkuhle - vom Ingenieurbüro Richters und Hüls, 48683 Ahaus
- Gutachten der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 28.10.1987
- Bodenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar - An der Sandkuhle - von Dr. H. Wächter, Münster, mit Stellungnahme der hydrogeologischen Situation durch das Büro GEOscan, Münster,
- Fachbeitrag Ökologie und Gestaltung B.-Plan 234 - Hochlar - 3. Änderung - An der Sandkuhle -, Büro Prof. Pridik + Freese GbR, Marl,
- Lärmschutzberechnungen des Amtes für Planung und Bauordnung Recklinghausen.

12.

Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr.234 -Hochlar- 3.Änderung -An der Sandkuhle									
		ha	a	m					
1.)	WR - Gebiete	1	70	87	19,00%				
2.)	Fläche für Versorgungsanlagen		01	08	0,10%				
3.)	Verkehrsflächen	ha	a	m	32	30	3,60%		
	davon: Fläche für das Parken von Fahrzeugen		05	75					
	Rad-und Fußwege		03	54					
	verkehrsberuhigte Bereiche		23	01					
	Insgesamt:		32	30					
4.)	Grünflächen		6	94	95	77,30%			
	davon: Spielplatz			02	13				
	Parkanlage	1	67	98					
	Sportanlage	5	24	84					
	Insgesamt:	6	94	95					
5.)	Gesamtfläche des Planbereiches		8	99	20	100%			
Aufgestellt:									
Recklinghausen, den 07.11.1996									
Amt für Vermessung und Stadterneuerung									
									
Grage									

13.

Gutachten

Die Belange, die in einem Bebauungsplan zu beachten und zu berücksichtigen sind, sind von hoher komplexer Natur und interdisziplinär. Es sind daher zur Entscheidungsfindung die Aussagen von weiteren Fachleuten notwendig. Das trifft insbesondere zu für die Belange der Ökologie, der Altlasten, Immissionsschutz, Bodengutachten etc.

Soweit erforderlich sind hierzu Gutachten eingeholt worden. Sie sind aufgeführt im textlichen Teil zum Bebauungsplan unter Pkt. 4.4.

Die Gutachten können jederzeit während der Dienststunden nach vorheriger Terminabsprache beim Amt für Planung und Bauordnung oder beim Amt für Vermessung und Stadterneuerung der Stadt Recklinghausen eingesehen werden.

Recklinghausen, 02.06.1997

Der Stadtdirektor

I. A.



Schlegten dal
Dipl.-Ing.