

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 258

– Hochlar – Der Hohbrink –

Inhalt

- 1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Beschreibung des Gebietes
- 2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen**
 - 2.1 Verhältnis zur Landesplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan (Stand 30.11.2004) und Änderungsverfahren Nr. 2.70 - Hochlar – Der Hohbrink –
- 3. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes**
- 4. Planverfahren**
- 5. Planinhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise
 - 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen
 - 5.6 Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.7 Verkehrserschließung
 - 5.8 Ver- und Entsorgung
 - 5.9 Örtliche Bauvorschriften
- 6. Umweltbelange**
 - 6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
 - 6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. §§ 18 – 21 BNatSchG
 - 6.3 Lärmbelastungen
 - 6.4 Bodenschutz
- 7. Kennzeichnung von Flächen**
- 8. Hinweise**
 - 8.1 Bodendenkmalschutz
 - 8.2 Bodenschutz
 - 8.3 Kampfmittelbeseitigung
 - 8.4 Fläche mit besonderen Anforderungen an den Lärmschutz
 - 8.5 Satzungen
- 9. Textlicher Teil**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung**
 - 10.1 Bodenordnung
- 11. Kosten und Finanzierung**
- 12. Flächenbilanz**

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 258 – Hochlar - Der Hohbrink - liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Recklinghausen – Hochlar.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Osten durch die Bockholter Straße, im Süden durch eine ca. 60 m nördlich der Jostesstrasse verlaufende Linie, im Westen durch die nördliche Verlängerung des Albert-Maschulla-Weges und im Norden durch eine ca. 230 m nördlich der Jostesstraße verlaufende Linie begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung durch eine schwarze Linie gekennzeichnet.

1.2 Beschreibung des Gebietes

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Nordosten des Planbereiches befinden sich an der Westseite der Bockholter Straße vier Wohngebäude und an der südwestlichen Plangebietsgrenze Zier- bzw. Wohngärten.

Die Bebauung an der Westseite der Bockholter Straße besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden mit zum Teil ausgebauten Dachgeschossen. Diese Bebauung entspricht auch dem Umfeld des Plangebietes. Das Ortsteilzentrum Hochlar mit den Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Bedarf befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 400 m) südöstlich des Planbereiches.

Westlich und nördlich des Bebauungsplangebietes schließt sich der landwirtschaftlich genutzte Freiraum an.

2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen

2.1 Verhältnis zur Landesplanung

Bei der Aufstellung des seit dem 29.09.1980 wirksamen Flächennutzungsplanes wurden die aus den zur damaligen Zeit gültigen übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen abgeleiteten Ansprüche eingebracht und mit den kommunalen Planungszielen abgestimmt.

Der genehmigte und mit Datum vom 12.11.2004 bekannt gemachte Gebietsentwicklungsplan (GEP) „Teilabschnitt Emscher-Lippe“ stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Die Darstellungen der parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführten Flächennutzungsplanänderung Nr. 2.70 - Hochlar - Der Hohbrink - (Wohnbaufläche) entsprechen den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes - Teilabschnitt Emscher-Lippe - und stehen somit im Einklang mit den landesplanerischen Zielen.

2.2 Flächennutzungsplan (Stand 30.11.2004) und Änderungsverfahren Nr. 2.70 – Hochlar - Der Hohbrink -

Der seit dem 29.09.1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb der nachrichtlich dargestellten Verbandsgrünfläche des Regionalverbandes Ruhr und im vermerkten Einzugsbereich eines Nahverkehrshaltepunktes.

Da die geplante Entwicklung den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes nicht entsprach, wurde dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend das Änderungsverfahren Nr. 2.70 – Hochlar - Der Hohbrink - parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 - Hochlar / Der Hohbrink - eingeleitet und durchgeführt.

Gegenstand dieser Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung der bisherigen „Fläche für die „Landwirtschaft“ als „Wohnbaufläche“.

3. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der nördliche Siedlungsrand des Stadtteils Recklinghausen-Hochlar stellt im Zuge der Überlegungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Recklinghausen ein Suchfeld für künftige Wohnbauentwicklung dar.

Aufgrund der Tatsache, dass Hochlar im Bereich der Seniorenversorgung Defizite aufweist, bietet sich der nördliche Siedlungsrand des Ortsteiles auch für eine derartige Entwicklung grundsätzlich an. Im Sinne einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung wurde daher ein Konzept entwickelt, welches neben einem geplanten „Seniorenzentrum“ mit einer stationären Pflegeeinrichtung und Seniorenwohnungen auch Entwicklungspotentiale für individuelle Einfamilienhäuser vorsieht, zumal auch hierfür in Hochlar Bedarf besteht. Somit ist das Plankonzept prädestiniert, nicht nur dem besonderen Wohnbedarf älterer Menschen und junger Familien sowie der gewünschten Eigentumbildung der Bevölkerung Rechnung zu tragen, sondern auch die Durchmischung der Altersstrukturen und die Entstehung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu fördern.

Für die Entwicklung des Standortes zum Wohnquartier, gerade für ältere Menschen, spricht die Nähe zum Ortsteilzentrum Hochlar mit einer gut ausgebildeten Infrastruktur, die gute Anbindung für den Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr sowie die fußläufigen Verbindungen in den angrenzenden Freiraum.

Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes im einzelnen sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines „Seniorenzentrums“, bestehend aus etwa 20 „Servicewohnungen“ für Senioren und einer stationären Alten-Pflegeeinrichtung mit ca. 80 Plätzen
- Bereitstellung von Bauland für ca. 40 Einzel- und Doppelhäuser
- Planungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestands
- Ausbildung eines städtebaulich klar definierten Siedlungsabschlusses
- Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Grünbereiches im Übergang zum bestehenden Freiraum

4. Planverfahren

Den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 258 - Hochlar – Der Hohbrink - hat der Rat der Stadt Recklinghausen in seiner Sitzung am 12.07.2004 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.07.2004 im Amtsblatt Nr. 17 für die Stadt Recklinghausen.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 07.06.2004 beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 258 – Hochlar – Der Hohbrink – durchzuführen. Sie fand in Form eines Aushanges der Planunterlagen im Zeitraum vom 01.07.2004 bis 30.07.2004 einschließlich im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen sowie einer am 13.07.2004 durchgeführten öffentlichen Bürgerversammlung im Saal des Pfarrheims St. Suitbert in Hochlar statt.

Entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 04.04.2005 lagen die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 258 - Hochlar - Der Hohbrink - gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2005 bis 18.05.2005 einschließlich im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen öffentlich aus. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

5. Planinhalte und Festsetzungen

Mit der Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes wird das bestehende Wohngebiet am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Hochlar nach Norden und Westen hin komplettiert und abgerundet. Seine städtebauliche Prägung erhält das künftige Baugebiet zum einen durch eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung, zum anderen durch das geplante Seniorenzentrum und die bauliche Ergänzung der bereits vorhandenen Straßenrandbebauung entlang der Bockholter Straße. Das Plangebiet wird von der Bockholter Straße aus durch eine dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen angemessen dimensionierte Stichstraße erschlossen. Es ist vorgesehen, das Seniorenzentrum an der Südseite dieser Erschließungsstraße unmittelbar westlich der Bockholter Straße zu errichten. Die hofartig angeordneten Einzelhäuser nördlich der Haupteinschließung sowie die an der Südseite der Haupteinschließung vorgesehenen Einzel- und Doppelhäuser werden über entsprechend angelegte Erschließungsstiche erschlossen. Der bauliche Abschluss des Plangebietes erfolgt durch eine Einzelhausbebauung an der Westseite der Haupteinschließung. Die entsprechend nach Westen bzw. Nordwesten ausgerichteten Gartenbereiche gewährleisten den Übergang in die angrenzende unbebaute freie Landschaft. An der Ostseite des Wendebereiches werden über eine kurze Stichstraße weitere Baugrundstücke erschlossen.

Die städtebauliche Qualität dieses Neubaugebietes liegt in der Integration bestehender Baustrukturen sowie der geringen baulichen Dichte der zukünftigen Wohnbebauung. Der hieraus resultierende relativ hohe - gärtnerisch gestaltbare - Freiflächenanteil entspricht der Ortsrandlage des Plangebietes und ermöglicht einen weitestgehend harmonischen Übergang in die unverbauete freie Landschaft. Gestützt wird dieser Effekt mittels der naturnahen Gestaltung der im Nordwesten des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Neben der Durchgrünung des Plangebietes dient dieses grünordnerische Gliederungselement auch als ökologische Ausgleichsmaßnahme.

Ausgehend von der Haupteinschließung des Plangebietes ergeben sich durch die Verknüpfung mit vorhandenen Wegen optimale fußläufige Verbindungen zum nahen Ortsteilzentrum und den sonstigen bebauten Bereichen Hochlars sowie zu den angrenzenden Naherholungsbereichen.

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 1 Abs. 3 BauNVO)

5.1.1 Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 3 BauNVO)

Gem. § 3 Abs. 1 BauNVO dienen reine Wohngebiete (WR) dem Wohnen.

Mit Ausnahme des Bereiches für das geplante Seniorenzentrum werden sowohl die bereits bebauten Flächen westlich der Bockholter Straße als auch die neuen Bauflächen als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, ein hochwertiges, attraktives Wohnquartier in Ortsrandlage zu schaffen. Aufgrund der Lage im Übergang zum Freiraum ist es städtebaulich sinnvoll, bestimmte Arten der in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen. Mit Ausnahme des mit WR₁ gekennzeichneten Gebietes wird für die mit WR₂ bis WR₅ gekennzeichneten Gebiete gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, unzulässig sind. Dieser Ausschluss ist notwendig, weil die geplanten Erschließungsanlagen für die aus anderen Nutzungen als dem Wohnen entstehenden Verkehrsmengen nicht ausgelegt werden sollen.

Für das mit WR₁ gekennzeichnete Baugebiet, nördlich des geplanten Seniorenzentrums, sollen neben der reinen Wohnnutzung auch Nutzungen zulässig sein, die der Versorgung der Bewohner dienen (u.a. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke). Da diese Nutzungen eine sinnvolle Ergänzung der angrenzenden Seniorenanlage darstellen, wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO für das WR₁-Gebiet festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell zulässig sind.

Entsprechend der vorhandenen Nutzung und dem städtebaulichen Ziel, bestehende Strukturen in die Neubaubebauung zu integrieren, wird der bauliche Altbestand an der Bockholter Straße ebenfalls als WR-Gebiet festgesetzt.

5.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO)

Gem. § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete (WA) vorwiegend dem Wohnen. Neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ sieht der Nutzungskatalog weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen.

Für den Bereich des geplanten Seniorenzentrums wird daher ein WA-Gebiet (WA₁ und WA₂) festgesetzt. Hier sollen neben der reinen Wohnfunktion auch Nutzungen verwirklicht werden können, die der Versorgung der zukünftigen Bewohner sowohl des Seniorenzentrums als auch des übrigen Wohngebietes dienen, wie etwa eine Wäscherei, Restaurants, Cafés etc. Diese Nutzungen entsprechen der Funktion eines allgemeinen Wohngebietes und sind hier gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO regelzulässig. Um die Wohnruhe jedoch nicht übermäßig zu stören, werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB/ § 16 BauNVO)

5.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO in Wohngebieten beträgt 0,4. Um eine flexible Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird im gesamten Plangebiet die zulässige Höchstgrenze festgesetzt. In Hinblick auf den Flächenbedarf von Seniorenzentren ist eine größtmögliche Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen geboten. Da gleichzeitig in Verbindung mit den anderen Festsetzungen großzügige Freiflächenanteile im Baugebiet gesichert werden, steht die genannte Festsetzung nicht im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes.

5.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird zugunsten einer flexiblen Gestaltung der Baukörper sowie der Wohnflächen verzichtet. Dennoch wird eine aufgelockerte Bauweise als Zeichen städtebaulicher Qualität durch die Festsetzung von einzelnen Baufenstern durch Baugrenzen (siehe Punkt 5.4 der Begründung) und die Festsetzung der maximalen Baukörperhöhe (siehe Punkt 5.2.3 der Begründung) gewährleistet. Darüber hinaus sind auch ohne Festsetzung einer GFZ die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung als entscheidendes Kriterium für die städtebauliche Dichte gem. § 17 Abs. 1 BauNVO einzuhalten.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO/ § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für die im Planbereich festgesetzten Wohngebiete wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet und eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Auf diese Weise soll erreicht werden, dass zwar eine höchstmögliche Flexibilität bei der Gestaltung der Baukörper und der Ausnutzung der Wohnfläche gewährleistet ist, gleichzeitig aber der durch die Lage am Ortsrand sowie durch die vorhandene Bebauung vorgegebene städtebauliche Rahmen eingehalten wird.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Gründe wird die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen für die WR₃ - WR₅-Gebiete auf maximal 8,50 m, für die WR₁ und WR₂ - Gebiete an der Bockholter Straße auf maximal 12 m festgesetzt.

Entsprechend seiner Solitärstellung und Funktion wird für den Bereich des geplanten Seniorenzentrums (WA₁ und WA₂ - Gebiet) die Oberkante baulicher Anlagen ebenfalls auf maximal 12 m festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die Realisierung von bis zu drei Vollgeschossen, die den notwendigen Bedarf für das Seniorenzentrum an diesem Standort deckt.

Als untere Bezugshöhe gelten für die WR₁ und WR₃ bis WR₅ Gebiete sowie das WA-Gebiet (WA₁ und WA₂) die in der Planzeichnung eingetragenen Gradientenhöhen der Erschließungsstraße. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Gradientenachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes. Als untere Bezugshöhe für das WR₂-Gebiet (vorhandene Bebauung) gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen der Bockholter Straße. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist auch hier die bis zur Kanalachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes. Die festgesetzte Höhe von 12,0 m für die Oberkante der baulichen Anlagen in dem WR₁- und WR₂-Gebiet entspricht der Höhe der vorhandenen Bebauung an der Bockholter Straße. Im Rahmen der Höhenfestsetzung sind sowohl innerhalb des Baubestandes als auch im WR₁ – Gebiet bauliche Erweiterungen bzw. Nutzungsspielräume möglich. Auf diese Weise wird nicht nur die Grundlage für ein einheitlich geprägtes Straßenbild der Bockholter Straße, sondern auch für ein harmonisches Erscheinungsbild im Eingangsbereich der Neubausiedlung geschaffen.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche in Teilen des WR₃ - und WA₂ – Gebietes vor Lärmemissionen ist es darüber hinaus erforderlich, in dem WR₁ – und dem WA₁ – Gebiet eine Mindesthöhe baulicher Anlagen festzusetzen. Nach dem Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung (siehe auch Ziff. 6.3) muss das Lärmhindernis eine Mindesthöhe von 5,5 m aufweisen. Es wird daher festgesetzt, dass innerhalb des WR₁ und des WA₁ – Gebietes die Höhe baulicher Anlagen mindestens 5,5 m betragen muss. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Als untere Bezugshöhe gelten auch hier die in der Planzeichnung eingetragenen Gradientenhöhen der Erschließungsstraße.

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/ §§ 22 und 23 BauNVO)

Das städtebauliche Ziel einer der Ortsrandlage entsprechenden räumlichen Gestaltung des nördlichen Siedlungsbereiches Hochlar soll mit Hilfe einer aufgelockerten Bauungsstruktur erreicht werden. Diese findet sich auch in den angrenzenden bebauten Bereichen des alten Dorfkernes und entlang der Jostesstraße wieder.

Um dies sicher zu stellen, werden generell in den WR₂ bis WR₅ - Gebieten nur Einzelhäuser (E) bzw. Einzel- und Doppelhäuser (ED) als Bauweise festgesetzt. Insbesondere im Westen des Plangebietes im direkten Übergang zum Freiraum setzt der Bauungsplan überwiegend Einzelhäuser (E) fest. Dies gewährleistet in Verbindung mit den sehr differenziert ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Festlegung der max. Höhe der baulichen Anlagen einen angemessenen baulichen Übergang in die angrenzende freie Landschaft.

Eine Ausnahme von diesen Festsetzungen bilden das WR₁ – und das WA₁ - Gebiet unmittelbar westlich der Bockholter Straße. Aus Gründen des Immissionsschutzes (Ergebnis des Schallschutzgutachtens vom 28.02.2005) ist es erforderlich, für diese Gebiete geschlossene Bauweise festzusetzen. In Verbindung mit einer Gebäudehöhe von mindestens 5,50 m gewährleistet die geschlossene Bebauung die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für reine Wohngebiete. Für das WA₂ – Gebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise i. S. des § 22 BauNVO verzichtet, um bei der Stellung der Gebäude einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/ § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die eine dem Planungsziel entsprechende offene Baustruktur auf den Baugrundstücken bzw. im Planbereich gewährleisten. Die Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) zu den Straßenbegrenzungslinien sind in allen Baugebieten so angelegt, dass ausreichende Vorgartenflächen entstehen, die zum Straßenraum eine Grüngestaltung ermöglichen und somit die aufgelockerte Struktur des Baugebietes unterstreichen.

Die Festsetzung der Baugrenzen bietet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke. Dabei werden auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ausreichend große Gartenflächen zugelassen.

In den reinen Wohngebieten WR₂ – WR₅ werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer max. Tiefe von 14 m festgesetzt. Die Baugrenzen in dem bereits bebauten Bereich sind so gewählt, dass sie den Bestand sichern, aber auch noch Erweiterungsmöglichkeiten bieten. Hier ist eine Gebäudetiefe von max. 16 m unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BauO NRW) möglich.

In den WR₁ - und WA - Gebieten wurden relativ großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um entsprechend der städtebaulichen Funktion dieser Gebiete ausreichend Raum für die Gestaltung sowie Anordnung und Orientierung der Gebäude auf den Baugrundstücken bieten zu können. Hierdurch ist gewährleistet, dass die neu hinzukommende Bebauung sich der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption anpasst.

Aufgrund der Tatsache, dass spätere Wünsche auf Erweiterung von Gebäuden oft ohne eine Anpassung des Planungsrechtes nicht möglich sind, wird mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bebauungsplan gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen (wie z.B. Klimafassaden, Glashäuser und Wintergärten), generell bis zu einer Tiefe von 2 m erlaubt ist. Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen werden auch für Erker, Treppen, Windfänge und Balkone bis zu 1 m bzw. 1,5 m zugelassen (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.5).

5.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 Abs.1 BauNVO)

5.5.1 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Insbesondere in Neubaugebieten sind Vorgartenflächen ein stadtgestalterisches Qualitätsmerkmal.

Da bauliche Anlagen im Sinne von § 12 BauNVO, die regelmäßig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, die städtebauliche Qualität des Straßenraumes erheblich einschränken können, sollen innerhalb der reinen Wohngebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Garagen und Carports in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) ausgeschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind die in der Planzeichnung mit ST/GA gekennzeichneten Bereiche. Insbesondere für Grundstücke, die von mehr als einer Verkehrsfläche tangiert werden, ist es erforderlich, Ausnahmeregelungen vorzusehen, da zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan weder die künftigen Grundstückszuschnitte noch die davon abhängige konkrete Stellung der Gebäude oder die Anzahl der Wohneinheiten bekannt sind. Die Ausnahmeregelung ist nur unter der Voraussetzung anzuwenden, dass zwischen den baulichen Anlagen und der Straßenbegrenzungslinie ein mindestens 1 m breiter Streifen zu bepflanzen ist.

5.5.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Ähnlich der Anlagen unter Ziff. 5.5.1 können auch die Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO das Ortsbild beeinträchtigen. Insofern sollen diese Anlagen in Vorgartenbereichen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkt zugelassen werden.

5.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB) und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.6.1 Öffentliche Grünfläche - Ausgleichsfläche - A 1 und A 2

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine Grünfläche – öffentlich – festgesetzt, überlagert mit der Funktion einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, den Übergang zwischen der bebauten Ortslage sowie der freien unbebauten Landschaft i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB harmonisch zu gestalten und gleichzeitig die Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu nutzen.

Durch die Anpflanzung heimischer und standortgerechter Gehölze wird der Bereich ökologisch aufgewertet. Hierdurch kann ein Großteil des Eingriffes in Natur und Landschaft ortsnah ausgeglichen werden. Gleiches gilt für die Fläche an der südlichen Grenze des Plangebietes. Auch hier erfolgt durch flächige Gehölzpflanzungen eine ökologische Aufwertung, die als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsflächen des Baugebietes zugeordnet werden. Gleichzeitig übernimmt die Grünfläche eine Pufferfunktion zwischen der geplanten Neubebauung und der vorhandenen Bebauung an der Jostesstraße.

5.6.2 Private Grünfläche - Hausgärten -

Die Festsetzung Grünfläche - privat - Hausgärten dient der planungsrechtlichen Sicherung bestehender Grünstrukturen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze werden in einer Tiefe von ca. 15,0 m Flächen von den Eigentümern der anliegenden Grundstücke der Jostesstraße 32 bis 56 gärtnerisch genutzt. Da diese Nutzung nicht im Widerspruch zur o.g. Plankonzeption steht, und die Gartenflächen erhalten werden sollen, wird die entsprechende Festsetzung getroffen.

5.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Bockholter Straße (Kreisstraße - K22) erschlossen. Diese mündet im Süden in die Akkoallee, welche als Hauptverkehrsstraße den Ortsteil Hochlar mit der Recklinghäuser-Innenstadt verbindet.

Ebenso wird über die Akkoallee das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz (Bundesautobahn A 43) über die Anschlussstelle Recklinghausen / Herten angeschlossen. Die Anschlussstelle ist in einer Entfernung von ca. 800 m zu erreichen.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine von der Bockholter Straße in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraße, die im Westen des Plangebietes in einem leichten Bogen nach Norden verläuft und in einem Wendebereich endet. An der Ostseite des Wendepunktes dient ein Stichweg der Erschließung weiterer Baugrundstücke. Von der neuen Haupterschließung ausgehend, erschließen weitere Stichstraßen die im Zentrum des Plangebietes vorgesehenen Wohnhöfe sowie die Einzel- und Doppelhausbebauung im südlichen Planbereich.

Die Straßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Das dieser Festsetzung zugrundeliegende Konzept ist die Mischverkehrsfläche, auf der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind. Lediglich im Einfahrtsbereich von der Bockholter Straße wird in Höhe des geplanten Seniorenzentrums die straßenverkehrsrechtliche Einschränkung als Tempo Zone 30 (Ausbau im Trennprin-

zip) vorgenommen, da hier durch den Liefer-, Betriebs- und Besucherverkehr ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Die Verkehrsfläche wird in diesem Bereich mit einer Breite von 13,25 m festgesetzt. Im weiteren Verlauf wird die Breite der Wohnsammelstraße auf 11,00 m (inklusive der Anordnung von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum und Baumpflanzungen) reduziert. Im nördlichen Bereich weist sie eine durchschnittliche Breite von 4,50 - 5,50 m (zuzüglich Flächen für Senkrechtstellplätze und Straßenbegleitgrün) auf. Die Erschließungsstiche haben eine Breite von 4,50 m. Die Stichwege sind aufgrund der vorgesehenen Grundstückszuschnitte am Ende auf 6 x 6 m aufgeweitet und gewährleisten dadurch die verkehrliche Erschließung aller angeschlossenen Grundstücke.

Lage, Ausbauart und Dimensionierung der Verkehrsflächen entsprechen den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen (EAE 85/95).

Dabei sind sowohl die Belange der Ver- und Entsorgung berücksichtigt als auch die Anforderungen an den Straßenausbau, die sich aus der Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge ergeben.

Der Querschnitt der Stichwege bietet die Möglichkeit der Aufnahme von Entwässerungsrinnen für das Oberflächenwasser der Wege sowie der versiegelten Grundstücksflächen. Erst im Bereich der Haupteerschließungsstraße erfolgt der Anschluss an den vorgesehenen Regenwasserkanal.

In der Haupteerschließungsstraße erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers direkt über Einläufe in den Regenwasserkanal.

Die außerhalb des Plangebietes gelegenen Grünbereiche sind durch ein Fußwegenetz erschlossen und eignen sich zur wohnungsnahen Erholung. Um die Anbindung des Neubaugebietes an dieses Naherholungsgebiet zu sichern, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg - im westlichen Planbereich festgesetzt.

Lediglich für die im Norden des Plangebietes vorgesehene Erschließung privater Baugrundstücke ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten eines beschränkten Personenkreises (Eigentümer) festgesetzt. Durch die Festsetzung wird das Recht noch nicht begründet, sondern ermöglicht erst die entsprechende Inanspruchnahme der betreffenden Grundstücksflächen. Das Recht selbst ist durch Baulast oder grundbuchliche Eintragung öffentlich rechtlich zu sichern.

Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird eine 3 m breite Fläche belastet, die als Wegeverbindung von der Haupteerschließungsstraße über die südliche Plangebietsgrenze hinweg das Plangebiet mit der Jostesstraße verbindet und so einer relativ gefahrlosen, fußläufigen Erreichbarkeit des Hochlarer Zentrums mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen dient. In Anbetracht der zukünftigen Bevölkerungsstruktur (Familien mit Kindern sowie ältere Menschen) kommt dieser Wegebeziehung eine wichtige Funktion zu. Die Verbindung über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus ist durch eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer des sich südlich der Bebauungsplangrenze anschließenden Flurstückes Nr. 28 gesichert.

5.7.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „St. Suitbert Platz“ der Buslinie 249, die tagsüber im 15-Minutentakt verkehrt, mit dem Hauptbahnhof und somit auch dem zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) Recklinghausen sowie in westlicher Richtung mit der Nachbarstadt Herten verbunden.

5.7.2 Ruhender Verkehr

Die nach Bauordnung notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Innerhalb der Verkehrsflächen werden im Rahmen des Ausbaus 59 öffentliche Stellplätze hergestellt. Damit ist die Anzahl der öffentlichen Stellplätze im Verhältnis zu den ca. 45 geplanten Wohnungen überdurchschnittlich.

5.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie kann durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt werden. Darüber hinaus erforderliche Anlagen zur Sicherung der Versorgung, wie die Errichtung von Ortsnetzstationen, können über privatrechtliche Vereinbarungen bzw. gem. § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die Entwässerung des Plangebietes soll zukünftig wie folgt erfolgen:

Die bestehenden Gebäude bzw. Grundstücke entlang der Bockholter Straße werden wie bisher über das bestehende Kanalnetz im Mischsystem entwässert.

Die Entwässerung der Neubebauung soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser aus dem gesamten Gebiet wird in einem Schmutzwasserkanalnetz gesammelt und in der Haupterschließungsstraße nach Osten zur Bockholter Straße dem vorhandenen städtischen Mischwasserkanal zugeführt. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt aufgrund der innerhalb des Baugebietes vorhandenen Wasserscheide etwa zu einem Drittel nach Osten zur Bockholter Straße und zu zwei Dritteln nach Westen zum Resser Bach.

Das Regen- und Oberflächenwasser aus dem östlichen Plangebiet wird gedrosselt in den vorhandenen städtischen Kanal in der Bockholter Straße eingeleitet. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, für das auf der Erschließungsstraße und den nördlichen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser einen Stauraumkanal innerhalb der Haupterschließungsstraße zu verlegen. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers für das südlich der Straße liegende WA-Gebiet erfolgt in einer separaten Anlage (Stauraumkanal oder Becken bzw. Teich) auf dem Grundstück des geplanten Seniorenzentrums. Diese Rückhaltung muss auf den geplanten Stauraumkanal in der Erschließungsstraße abgestimmt werden. Das Niederschlagswasser aus dem westlichen Teilbereich des Plangebietes wird am Westrand über einen Transportkanal zur Drosselung in ein Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes geführt und anschließend in den Resser Bach eingeleitet. Sowohl das für die Rückhaltung notwendige Grundstück als auch die für eine Zuleitungstrasse erforderlichen Liegenschaften befinden sich im Eigentum der Stadt Recklinghausen.

Für die Realisierung dieses Entwässerungssystems ist bereits bei der Planung der einzelnen Gebäude eine oberflächennahe, separate Dach- und Hofentwässerung vorzusehen. Die Zuleitung des jeweils in den Stichwegen anfallenden Niederschlagswassers und der hieran angeschlossenen Baugrundstücke einschließlich des Dachflächenwassers in die jeweiligen Kanäle des Regenwasserkanalnetzes soll soweit möglich oberirdisch über Mulden, Rinnen und Einläufe erfolgen. Lediglich dort, wo dies aus topografischen Gründen nicht möglich ist, werden separate Regenwasserkanäle vorgesehen. Die Stichstraßen sind mit 4,5 m ausreichend breit ausgelegt, um auch zwei Kanäle und die Versorgungsleitungen unterzubringen.

Bodengutachten aus den Jahren 2003 und 2004 ergaben, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht durchführbar ist (siehe „Hydrogeologische Erkundung zur Bewertung der Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser“, Dr. F. Albrecht, März 2003 / „Versickerungs- und Altlastenuntersuchung“, Dr. Meinecke + Schmidt Partnergesellschaft, Herthen-Westerholt, Dezember 2004). Durch den Nachweis der ortsnahen Einleitung in ein Fließgewässer werden die Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) erfüllt.

5.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

Gem. § 86 Abs 1 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) kann die Gemeinde über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen auf das örtliche Erscheinungsbild Einfluss nehmen. Hierzu gehören Vorschriften, die dazu bestimmt sind, das Orts- oder Straßenbild je nach ihren gestalterischen Vorstellungen zu erhalten oder umzugestalten.

Der Bebauungsplan Nr. 258 – Hochlar Der Hohbrink – schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Hochlar. Aufgrund der Lage des Neubaugebietes im Übergang zur freien Landschaft sind hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen Gestaltungsvorschriften in Form einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) erforderlich.

Die Gestaltungsvorschriften unterstützen das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes, ein möglichst harmonisches Siedlungsbild entsprechend der Ortsrandlage - bei ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – zu entwickeln.

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen soll über eine nicht mit dem Bebauungsplanverfahren gebundene Ortsrechtsatzung gem. § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) gesteuert werden. Eine entsprechende Gestaltungssatzung wird derzeit von der Verwaltung vorbereitet.

Die Regelungen zur äußeren Gestaltung beziehen sich im wesentlichen auf die Fassaden- und Dachgestaltung, zur abgestimmten Errichtung von Doppelhäusern sowie auf Einfriedungen der Gartenflächen und die Gestaltung von baulichen Anlagen im Sinne von § 12 Baunutzungsverordnung (Garagen, überdachte Stellplätze).

6. Umweltbelange

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles

6.1.1 Anlass der Planung

Am Nordwestrand von Recklinghausen-Hochlar ist der Bau eines Seniorenwohn- und Pflegezentrums geplant. Im Zusammenhang hiermit ist ein rund 4,6 ha großes Baugebiet in Ergänzung des bisherigen Ortsrandes und unter Einbeziehung einer kleinen Splittersiedlung westlich der Bockholter Straße entwickelt worden. Es soll direkt, d. h. ohne zusätzliche Verkehrsbelastungen für die bestehenden Wohnstraßen über eine eigene Stichstraße von der Bockholter Straße aus erschlossen werden. Von den rund 3,36 ha vorgesehenen Bauflächen entfallen 0,95 ha auf allgemeinen Wohnbauflächen (WA) für das geplante Seniorenzentrum. Der überwiegende Anteil von 2,41 ha wird als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, wobei die Splittersiedlung hierbei integriert wurde.

Gemäß Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 des UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) ist für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige Anlagen mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich.

Dieses so genannte „Screening“ / UVP-Vorprüfung dient der Entscheidungsfindung, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Anhand der Kriterienliste in Anlage 2 des UVPG (Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles) erfolgt eine überschlägige Abschätzung. Es ist zu klären, ob umwelterhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Bei der Feststellung der UVP-Pflicht sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Vorhabensträgers bei der Planung und Durchführung der Maßnahme, durch die Umweltauswirkungen offensichtlich ausgeschlossen werden können, bereits zu berücksichtigen.

Die Begutachtung wurde im Februar/März 2005 durch das Büro Landschaft und Siedlung GbR (Recklinghausen) durchgeführt. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dieser Grundlage.

6.1.2 Vorhaben

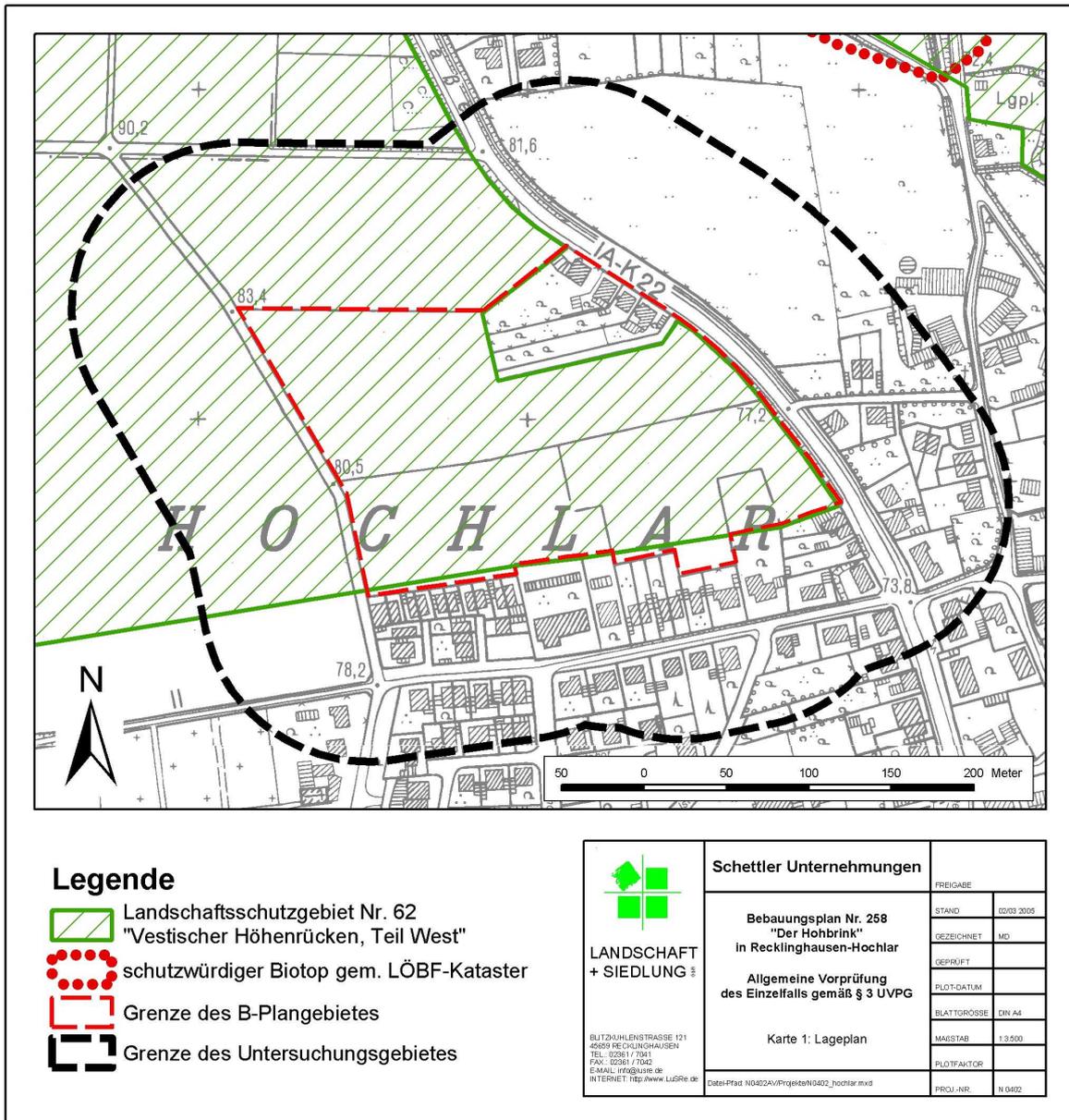
Das Baugebiet umfasst innerhalb seines Geltungsbereiches rund 45.800 m². Davon sind im Einzelnen geplant:

- ❑ **33.600 m²** Wohnbaufläche für das Seniorenzentrum (WA, GRZ 0,4) und ca. 40 Einzel- und Doppelhäuser (WR, GRZ 0,4)
- ❑ **6.000 m²** Verkehrsfläche, (Fahrbahnen, Stellplätzen, Fuß- / Radwege)
- ❑ **5.700 m²** Grünfläche (Eingrünung des nordwestlichen Randbereiches, Grünfläche am südlichen Siedlungsrand, Verkehrsgrün innerhalb der Straßenparzelle)
- ❑ **1.400 m²** bestehende und zu erhaltende Gartenflächen.

Die Gebietserschließung erfolgt über eine eigene, als Sackgasse ausgebildete Anbindung an die Bockholter Straße.

Eine funktionale Verknüpfung mit den Erschließungsstraßen innerhalb des bestehenden Wohngebietes an der Jostestraße ist nicht geplant. Die fußläufige Anbindung soll jedoch durch zwei separat geführte Fuß- / Radwege sichergestellt werden.

Abb. 1: Lageplan Untersuchungsgebiet und Planbereich



6.1.3 Standortbezogene Kriterien

Für ein Untersuchungsgebiet von 100 m Breite um das geplante Baugebiet werden im folgenden die Kriterien gemäß Anlage 2 des UVPG (Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls) überschlägig abgeprüft, um zu klären, ob umwelterhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind.

6.1.3.1 Nutzungskriterien

In der folgenden Tabelle werden die Nutzungskriterien gem. Anlage 2 UVPG auf ihre Betroffenheit hin überprüft.

Tabelle 1: Nutzungskriterien

Nutzungskriterium	Betroffenheit	Umfang / Bewertung
Siedlungsbereiche	ja	Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohnbauflächen an der Jostestraße und der Bockholter Straße. Weitere vorhandene Wohnhäuser befinden sich im nördlichen Plangebiet in Form einer Splittersiedlung westlich der Bockholter Straße. Eine Beeinträchtigung der Bewohner entsteht durch die baubedingten Lärm- und Staubemissionen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch vorübergehend und daher als nicht erheblich einzustufen.
Bereiche mit besonderer Erholungsfunktion	ja	Der am Westrand des Plangebietes verlaufende Wirtschaftsweg hat eine wichtige Funktion als Spazierweg (insb. zum Hunde ausführen) für die ansässige Bevölkerung. Das geplante Vorhaben stellt keine erhebliche Beeinträchtigung dieser Erholungsfunktion dar. Im Gegenteil ist eine Aufwertung des Weges durch eine Obstbaumreihe vorgesehen. Zudem sind entlang des Weges keine die Erholungsfunktion beeinträchtigende Nutzungen vorgesehen. Geplant sind Gartenflächen sowie eine große Grünfläche.
Altlasten / Alttablagerungen	ja	Im Versickerungs- und Altlastengutachten des Büros Dr. Meinecke & Schmidt, Herten, ((1)) werden lokal erhöhte Zink und Cadmiumbelastungen des Bodens im Nordwesten des Plangebietes festgestellt. Dabei werden die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete zwar nicht überschritten. Einschränkungen bestehen aber hinsichtlich der Verwertung anfallenden Bodenaushubs. Eine Einstufung nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) lässt zudem teilweise nur eine eingeschränkte Verwertung des Oberbodens zu. Wird dies bei der weiteren Planung berücksichtigt, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.
Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft	ja	Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW ((3)) handelt es sich bei der im Plangebiet vorkommenden Parabraunerde um einen Boden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit, also einen Boden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Durch das geplante Vorhaben gehen diese Flächen für die Landwirtschaft verloren.
Flächen mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft	nein	
Besondere Sachgüter	nein	

6.1.3.2 Schutzgutbezogene Kriterien

In der folgenden Tabelle werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild untersucht.

Tabelle 2: Schutzgutbezogene Kriterien

Schutzgut	Betroffenheit	Umfang / Bewertung
Tiere und Pflanzen (Bereiche mit erhöhter Bedeutung für das Schutzgut sind die von der Landesanstalt für Ökologie, Bodennutzung und Forsten (LÖBF) erfassten schutzwürdigen Biotope (BK).)	nein	Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine schutzwürdigen Biotope oder sonstige für Tiere und Pflanzen wertvollen Bereiche. Eine hervorgehobene Bedeutung hat der alte Baumbestand an der Bockholter Straße. Da diese Bäume jedoch erhalten bleiben und während der Baumaßnahme entsprechend geschützt werden, liegt keine erhebliche Beeinträchtigung vor.
Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt	nein	Bei den im Plangebiet vorkommenden Parabraunerden ((2)) handelt es sich nicht um Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt.
Wasser (Oberflächengewässer mit besonderer Bedeutung und bedeutende Grundwasservorkommen)	nein	Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und oberflächennah anstehendes Grundwasser ist ebenfalls nicht anzutreffen(vgl. ((1))). Durch eine dem Stand der Technik entsprechende Bau durchführung wird zudem ein Eintrag von Schad- und Fremdstoffen in das tiefer liegende Grundwasser während der Bauarbeiten vermieden.
Klima / Luft (Flächen mit besonderen klimatischen Bedingungen wie Kaltluftentstehung, Frischluftbahnen oder Flächen von besonderer Empfindlichkeit)	ja	Auf den offenen Ackerflächen ist von nächtlicher Kaltluftentstehung auszugehen. Aufgrund der geringen Geländeneigung findet jedoch kein Kaltluftfluss statt. Auch im RVR-Klimadatenserver sind keine Klimaeigenschaften oder -funktionen im Bereich des Untersuchungsgebietes verzeichnet. Das Plangebiet hat daher keine besondere klimatische Bedeutung. Durch das geplante Vorhaben ändert sich das Freilandklima in Vorstadtklima, das schwache Wärmeinseln, keine Austauschprobleme und meist gute Bioklimate bedingt. Im Zusammenhang mit den Aussagen des Klimadaten-servers ist daher nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Klimafunktion zu rechnen.
Landschaftsbild (bedeutende Landschaften oder Landschaftsteile)	ja (LSG)	Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von einer offenen Agrarlandschaft mit vereinzelt gliedernden Gehölzen. Bei dem Plangebiet selbst und den nördlich, westlich und östlich angrenzenden Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Da eine intensive Eingrünung des Plangebietes vorgesehen ist und es sich zudem bei den geplanten Wohngebäuden um niedrige Gebäude handelt mit geringer Fernwirkung, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

6.1.3.3 Rechtswirksame Schutzgebietskategorien

In der folgenden Tabelle werden die rechtswirksamen Schutzgebietskategorien gem. Anlage 2 UVPG auf ihre Betroffenheit hin überprüft.

Tabelle 3: Rechtswirksame Schutzgebietskategorien

Schutzgebietskategorie	Betroffenheit	Umfang / Bemerkung
FFH- und Vogelschutzgebiet gem. § 33 BNatSchG	nein	
Naturschutzgebiet gem. § 23 BNatSchG	nein	
Nationalpark gem. § 24 BNatSchG	nein	
Biosphärenreservat gem. § 25 BNatSchG	nein	
Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 BNatSchG	ja	Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im äußersten Randbereich des LSG Nr. 62 „Vestischer Höhenrücken, Teil West“. Aufgrund der Randlage des Baugebietes auf einer intensiv genutzten Ackerfläche und der geplanten intensiven Eingrünung (Siedlungsranddefinition) des Baugebietes in Richtung des LSG ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzziele des LSG zu rechnen.
Naturpark gem. § 27 BNatSchG	nein	
Naturdenkmal gem. § 28 BNatSchG	nein	
Geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 29 BNatSchG	nein	
§ 62-Biotop gem. LG NW	nein	
Wasserschutzgebiet gem. § 19 WHG	nein	
Heilquellenschutzgebiet gem. Landeswasserrecht	nein	
Überschwemmungsgebiet gem. § 32 WHG	nein	
Denkmale, Bodendenkmale	nein	
Schutzwald gem. § 12 BWaldG	nein	

6.1.4 Gesamteinschätzung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens

Im Folgenden werden die gutachterlichen Einschätzungen zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

6.1.4.1 Schutzgut Mensch / Erholung / Landschaftsbild

Die Wohn- und die Erholungsfunktion wird durch das geplante Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die intensive Eingrünung des Plangebietes und die geringen Gebäudehöhen vermieden.

6.1.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine für Tiere und Pflanzen wertvollen Bereiche, so dass nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung gerechnet werden muss.

6.1.4.3 Schutzgut Boden

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Böden mit einer besonderen Funktion für den Naturhaushalt. Für die Landwirtschaft gelten die Böden jedoch als Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Durch das geplante Vorhaben gehen die für die Landwirtschaft wertvollen Flächen verloren.

6.1.4.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist im vorliegenden Fall nicht von dem Vorhaben betroffen.

6.1.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Zwar ändert sich durch das geplante Vorhaben das vorherrschende Freilandklima in Vorstadtklima, das schwache Wärmeinseln, keine Austauschprobleme und meist gute Bioklimate bedingt. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Klimafunktion ist jedoch nicht zu rechnen, da das Plangebiet laut RVR-Klimadatenserver keine besondere klimatische Bedeutung hat.

6.1.4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist im vorliegenden Fall nicht von dem Vorhaben betroffen.

6.1.5 Fazit UVP-Vorprüfung

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen ist festzustellen, dass erhebliche negative Umweltauswirkungen im Sinne des § 3c UVP-G, mit Ausnahme des Verlustes an wertvollen Flächen für die Landwirtschaft, nicht zu erwarten sind. Eine Berücksichtigung dieser Beeinträchtigung ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gewährleistet.

Eine Prüfung der Umweltverträglichkeit wird daher nicht für erforderlich gehalten.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. §§ 18 – 21 BNatSchG

Wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach §§ 18 - 21 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB §§ 1 und 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu entscheiden.

Die Eingriffsbilanzierung ist Bestandteil des von dem Büro „Landschaft und Siedlung“, Recklinghausen erarbeiteten ökologischen Fachbeitrages.

6.2.1 Bestandsbewertung

Der größte Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Südosten befindet sich eine Grünlandbrache.

Im Süden wird das Plangebiet von Siedlungsflächen (zumeist Einfamilienhäuser aber auch einige Mehrfamilienhäuser) mit mehr oder weniger großen Ziergärten begrenzt. Westlich der Bockholter Straße befindet sich eine kleine Splittersiedlung, bestehend aus vier Häusern mit großen, aber strukturarmen Zier- und z.T. Nutzgärten. Teile der Gärten sollen im Rahmen der Bauleitplanung einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Hier finden sich Gehölze in Form einer alten Schmitthecke aus Buchen (ca. 2 m hoch und 11 m lang), zweier Birken mit starkem Baumholz, eines alten Obstbaumes (Pflaume), zweier Obstbäume mittleren Alters sowie einer Buche mit mittlerem Baumholz.

Gehölze außerhalb von Gärten sind nur in Form von Einzelbäumen oder Baumgruppen entlang der Bockholter Straße vorhanden. Hierbei handelt es sich zumeist um Birken mit mittlerem Baumholz.

Pflanzen- und Tierwelt

Wertbestimmend sind für den Arten- und Biotopschutz die wenigen z. T. alten Bäume. Besondere Empfindlichkeiten liegen darüber hinaus nicht vor. Kenntnisse über besondere oder geschützte Tier- und Pflanzenartenvorkommen liegen ebenfalls nicht vor.

Schutzgebiete und –objekte

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch im darüber hinaus gehenden Untersuchungsgebiet befinden sich ausgewiesene Schutzgebiete oder –objekte.

Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes ist geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung (Acker). Strukturierende Gehölze sind kaum vorhanden. Lediglich einige Einzelbäume entlang der Bockholter Straße gliedern die freie Fläche. Die Gärten mit ihren (zumeist Zier-)Gehölzen bilden den Übergang von der Siedlung in die freie Landschaft.

Für die Feierabend- und Wochenenderholung und als Verbindung vom Siedlungsraum in die Freifläche sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen unbefestigten Wege von besonderer Bedeutung.

6.2.2 Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung wurde nach der Recklinghäuser Methode (RE-Methode) durchgeführt.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 45.800 m². Davon werden ca. 33.600 m² mit Wohnbauflächen und ca. 6.000 m² mit Verkehrsflächen überplant. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft ruft ein ökologisches Gesamtdefizit von 29 246 Biotopwertpunkten hervor. Ein Teil des Eingriffs in Höhe von 22 195 Biotopwertpunkten kann durch planinterne Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Das darüber hinaus verbleibende Ausgleichsdefizit von 7.051 Wertpunkten soll durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die im Bebauungsplan auf der mit "A (G1)" gekennzeichneten Fläche vorgesehene Ausgleichsmaßnahme umfasst die Begrünung einer derzeit als Acker genutzten Fläche mit Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation. Gleiches gilt für die mit "A (G2)" gekennzeichnete, derzeit überwiegend als Ziergarten genutzte Fläche an der südlichen Plangebietsgrenze.

Als weitere interne Ausgleichsmaßnahme wird die Gestaltung der Erschließungsstraße durch die Pflanzung von 35 Bäumen (Feldahorn) und Bodendeckern angerechnet. Ebenfalls auf den internen Ausgleich angerechnet wird die dichte Bepflanzung des ca. 330 m² großen, östlichen

Randbereiches der nach Norden führenden Erschließungsstraße, gekennzeichnet als "A (G4)", mit Gehölzen und Bodendeckern.

Darüber hinaus sah der ökologische Fachbeitrag an der südöstlichen Plangebietsgrenze innerhalb des WA₁ und WA₂-Gebietes eine 3 - reihige, 4 m breite Hecke aus heimischen Straucharten als Ausgleichsmaßnahme "A (G5)" vor. Da jedoch die Umsetzung für den Fall, dass die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen nicht von einem Investor bzw. Erschließungsträger übernommen wird von der Stadt nicht gewährleistet werden kann, wird die Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme ersatzlos gestrichen. In der Bilanzierung ist sie jedoch weiterhin als Minimierungstatbestand enthalten, das Pflanzgebot für das WA₁ und WA₂-Gebiet bleibt entsprechend bestehen und wird im textlichen Teil ergänzt.

Alle Maßnahmen sind im Detail gemäß den Vorgaben, Maßnahmenblättern und Pflanzlisten des ökologischen Fachbeitrages durchzuführen.

Als planexterne Ausgleichsmaßnahmen K 1 sollen auf einer ca. 700 m² großen Teilfläche des unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Wirtschaftsweges (Flur 327, Flurstücke 99 und 100) auf einer Länge von ca. 360 m 27 Hochstämme, heimischer Arten gepflanzt werden.

Die zweite externe Ausgleichsmaßnahme K 2 wird auf Hertener Stadtgebiet, jedoch auf Flächen im Eigentum der Stadt Recklinghausen nachgewiesen (Gemarkung Herten, Flur 40, Flurstücke 49 und 50). Hier erfolgt im Zusammenhang mit der für die im Rahmen der Ableitung des Niederschlagswassers aus dem westlichen Plangebiet in den Resser Bach erforderlichen Rückhaltung die naturnahe Anlegung einer Blänke, welche die Funktion eines Regenrückhaltebeckens übernehmen wird. Abgesehen von den erforderlichen Pflegemaßnahmen wird die Blänke einer ökologischen Eigenentwicklung überlassen. Zur weiteren Gestaltung werden punktuell Baum- und Straucharten angepflanzt.

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden per Sammelzuordnung den Eingriffsflächen zugeordnet. Dies gewährleistet für den Fall dass die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen nicht von einem Investor bzw. Erschließungsträger übernommen wird und die Maßnahmen von der Stadt hergestellt und gepflegt werden, die Refinanzierungsmöglichkeit über die Kostenerstattungssatzung der Stadt Recklinghausen i.V. mit §§ 135 a-c BauGB . Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Eintragung von Baulasten auf den Ausgleichsgrundstücken öffentlich rechtlich gesichert.

Folgende Festsetzungen ergibt sich für den Bebauungsplan:

Ausgleichsmaßnahmen - Sammelzuordnung

Gem. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass die Ausgleichsmaßnahmen "A (G1)", "A (G2)", "A (G3)" und A (G4)" sowie die außerhalb des Planbereiches befindlichen Ausgleichsmaßnahmen K1 und K2 (auf den Grundstücken Gemarkung Recklinghausen, Flur 327, Flurstücke 99 und 100 und Gemarkung Herten, Flur 40, Flurstücke 49 und 50) den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet werden und gemäß dem ökologischen Fachbeitrag durchzuführen und zu erhalten sind (Sammelzuordnung).

Hinweise und Gutachten:

1. Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen vom 28. März 2001
2. Satzung der Stadt Recklinghausen zur Refinanzierung der Ausgleichskosten vom 17.11.1998
3. Ökologischer Fachbeitrag, Büro Landschaft und Siedlung, Recklinghausen, März 2005

6.3 Lärmbelastungen

Entsprechend § 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, die Belange des Schallschutzes in die Abwägung mit den übrigen Planungsabsichten einzubeziehen.

Höchst zulässige Grenzwerte oder Richtwerte sind für die städtebauliche Planung gesetzlich nicht festgelegt.

Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 aufgeführt. Dabei ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte, bezogen auf Verkehrslärm, für reine Wohngebiete (WR) tags 50 dB (A) und nachts 40 dB (A) anzustreben, wobei festzuhalten ist, dass sich bei der Überplanung von bereits vorbelasteten Gebieten die Werte der DIN 18005 häufig nicht einhalten lassen. Die Immissionssituation und die zu treffenden Schutzmaßnahmen sind dem durch das Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik Arno Flörke erstellten Schallschutzgutachten für den Bebauungsplan „Hochlar – Der Hohbrink“ in Recklinghausen vom 28.02.2005 zu entnehmen.

Für das Plangebiet sind die Verkehrslärmimmissionen, verursacht durch die Kraftfahrzeugverkehre auf der Autobahn A 43, der Bockholter Straße sowie der Jostesstraße maßgebend. Aber auch der zukünftige Verkehr auf der geplanten Erschließungsstraße beeinflusst die Lärmsituation des Plangebietes.

Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet an den Fassaden um 3 bis 21 dB überschritten werden. Die höchsten Überschreitungen treten an den Gebäudefassaden an der Bockholter Straße auf. Die niedrigsten Beurteilungspegel sind an den Westfassaden der westlichen Gebäudereihen zu erwarten.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen erforderlich, um den Anforderungen an eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe gerecht zu werden.

Für einen ausreichend niedrigen Innenpegel in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen sind Bauschalldämm-Maße der Außenfassaden und Dächer (bei Wohnungen im Dachgeschoß) zwischen 40 und 50 dB für Wohnräume und Bettenräume in Pflegeeinrichtungen erforderlich. Bei einem Fensteranteil von 50 % und massiven Wänden bedeutet dies z. B. den Einbau von Fenstern der Schallschutzklassen III bis V. Zusätzlich sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in den Fassaden von Aufenthaltsräumen erforderlich, die der Bockholter Straße zugewandt sind. Die Fassaden der Gebäude, die nicht unmittelbar an der Bockholter Straße liegen, müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB bis 40 dB aufweisen. Nachts werden an allen Nord-, Süd- und Westfassaden und an den Ostfassaden in der östlichen Hälfte des Plangebietes Beurteilungspegel > 45 dB(A) zu erwarten sein. Bei geöffneten Fenstern kann dadurch der Schlaf der Bewohner beeinträchtigt werden. Deshalb müssen an allen Fassaden mit Beurteilungspegeln > 45 dB(A) Schlafzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden.

Im textlichen Teil des Bebauungsplanes wird daher folgende Festsetzung vorgenommen:

Lärmschutzmaßnahmen

Passive Schallschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB wird festgesetzt, dass alle Nord- Ost- und Südfassaden sowie Dächer der Gebäude, die zur Bockholter Straße hin ausgerichtet und für den dauernden Aufent-

halt von Menschen bestimmt sind, mindestens die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Bauschalldämm-Maße nach DIN 4109 sowie die Schallschutzklasse gem. VDI-Richtlinie 2719 aufweisen müssen. Zusätzlich müssen die Aufenthaltsräume in den Fassadenbereichen I+II und die Schlafräume in den Fassadenbereichen III–V mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Gebäude / Fassaden	erf. Schall-dämm-Maß der Fassaden	erf. Schall-dämm-Maß der Fenster	erf. Schall-schutz-klasse der Fenster
Fassaden zur Bockholter Straße Fassadenbereich I	50	45-49	5
Ostfassaden zur Bockholter Straße Fassadenbereich II	45	40-44	4
Nord- und Südfassaden Nähe Bockholter Straße Fassadenbereich III	45	40-44	4
Fassadenbereich IV	40	35-39	3
Fassadenbereich V	35	30-34	2

Anforderungen an den Schallschutz und Bestimmung des erforderlichen bewerteten Bauschall-dämm-Maßes sowie der Schallschutzklasse nach DIN 4109 und VDI 2719 bei Krankenhaus- und Sanatoriennutzung

Gebäude / Fassaden	erf. Schall-dämm-Maß der Fassaden	erf. Schall-dämm-Maß der Fenster	erf. Schall-schutz-klasse der Fenster
Fassaden zur Bockholter Straße Fassadenbereich I	45	40-44	4
Ostfassaden zur Bockholter Straße Fassadenbereich II	40	35-39	3
Nord- und Südfassaden Nähe Bockholter Straße Fassadenbereich III	40	35-39	3
Fassadenbereich IV	35	30-34	2
Fassadenbereich V	30	25-29	1

Anforderungen an den Schallschutz und Bestimmung des erforderlichen bewerteten Bauschall-dämm-Maßes sowie der Schallschutzklasse nach VDI 2719 bei Wohnnutzung

In Teilen der Außenwohnbereiche des geplanten Wohngebietes liegen Beurteilungspegel von über 50 dB(A) tagsüber (Beurteilungspegel zwischen 45 und 58 dB(A)) vor. Da die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete um bis zu 8 dB überschritten werden, ist zu prüfen, in welchem Rahmen die Gemeinde bei der Planungsentscheidung ihre planerischen Befugnisse ausschöpfen kann, die Wohnnutzung an dem Standort zu ermöglichen, ohne das Maß des noch Hinnehmbaren zu überschreiten.

Wie bereits erwähnt, lassen sich bei der Überplanung bereits vorbelasteter Bereiche insbesondere zu Wohnzwecken die Werte der DIN 18005 häufig nicht einhalten. Dann muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände entstehen. Nach bisher ergangener Rechtsprechung liegen städtebauliche Missstände erst bei Außenpegeln deutlich über 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht vor. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Die für den Schutz der Außenbereiche in der Regel erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen kommen aufgrund der Lage, der örtlichen Gegebenheiten und aus städtebaulichen Gründen vorliegend nicht in Betracht. Eine Abschirmung der BAB A 43 zum Schutz der Außenwohnbereiche und der Erdgeschossfenster durch ein höheres Lärmhindernis als das vorhandene wurde gutachterlich überprüft und für unverhältnismäßig und akustisch nicht sinnvoll erachtet. Der Verkehrslärm der Bockholter Straße ist durch die straßenbegleitende Bebauung bereits abgeschirmt. Ein Schutz aller Ostgärten durch Lärmschutzhindernisse mit einer Höhe von ca. 5 m an der Ostseite eines jeden Gartens ist aus städtebaulichen Gründen (Beeinträchtigung des Ortsbildes) nicht möglich.

Durch eine entsprechende Riegelbebauung in einer Höhe von mindestens 5,5 m an der Westseite der Bockholter Straße kann in den Außenwohnbereichen der künftig angrenzenden Wohngebäude ein Beurteilungspegel < 58 dB(A) erreicht werden. Daher wird für das WR_1 und das WA_1 - Gebiet neben der geschlossenen Bauweise auch eine Mindesthöhe baulicher Anlagen von 5,5 m festgesetzt. Da die zu schützende Wohnbebauung ohne diese Riegelbebauung nicht genehmigungsfähig ist, sollen die betreffenden Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet und darüber hinaus durch Baulast mit einer aufschiebenden Bedingung belegt werden.

6.4 Bodenschutz

Im Rahmen der von der Partnergesellschaft Dr. Meinecke & Schmidt, Herten-Westerholt durchgeführten Versickerungs- und Altlastenuntersuchung wurde nach chemischen Analysen zu möglichen Bodenverunreinigungen festgestellt, dass die Analysewerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend niedrig sind und im Rahmen der üblichen Hintergrundbelastung liegen. Es wurden lediglich punktuell an zwei Stellen geringfügig erhöhte Zink- und Cadmiumkonzentrationen festgestellt.

Nach Aussagen des Gutachters bestehen für die späteren Nutzer der Grundstücke über die Pfade Boden, Nutzpflanze oder Wasser bei den vorgefundenen Konzentrationen keine Gefährdungen.

Generell ist jedoch bei allen Erdarbeiten auf Auffüllungen mit bodenfremden Bestandteilen zu achten (ungewöhnliche Bodenverfärbungen). Treten solche in Erscheinung ist mit der "Unteren Bodenschutzbehörde" bei Kreisverwaltung Recklinghausen die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

7. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

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

8. Hinweise

8.1 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

8.2 Bodenschutz

Bei allen Erdarbeiten ist auf Auffüllungen mit bodenfremden Bestandteilen zu achten (ungewöhnliche Bodenverfärbungen). Treten solche in Erscheinung, ist mit der "Unteren Bodenschutzbehörde" bei der Kreisverwaltung Recklinghausen die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

8.3 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittelleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist zu empfehlen. Bevor bodeneingreifenden Maßnahmen begonnen werden, ist Kontakt mit dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst bzw. dem zuständigen Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr der Stadt Recklinghausen aufzunehmen. Im textlichen Teil des Bebauungsplanes wird unter dem Punkt Hinweise auf die zu ergreifenden Maßnahmen bezüglich der Kampfmittelleinwirkungen verwiesen.

8.4 Fläche mit besonderen Anforderungen an den Lärmschutz

Die durch eine Schraffur gekennzeichneten Flächen liegen im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmemissionen der Bockholter Straße. Innerhalb dieser Bereiche kann die Wohnnutzung erst realisiert werden, wenn die geschlossene Riegelbebauung entlang der Bockholter Straße errichtet ist.

8.5 Satzungen

Satzungen im Sinne des § 7 Gemeindeordnung NRW (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten. Soweit nicht ausdrücklich im textlichen Teil auf einzelne Satzungen hingewiesen wird, gilt der entsprechende Verweis auf das Ortsrecht auf dem Bebauungsplan unter „Rechtsgrundlagen“.

9. Textlicher Teil

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

1.1 Zulässigkeit der Nutzung im WR₁-Gebiet

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig sind.

1.2 Unzulässigkeit der Nutzung in den WR₂ – WR₅ Gebieten

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

1.3 Unzulässigkeit der Nutzung in WA Gebieten

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

1.4 Zulässige Gebäudehöhe

1.4.1 WR₁, WA1 und WA2 - Gebiete

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 12 m festgesetzt. Als untere Bezugshöhe gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Gradientenhöhen der Erschließungsstraße. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Gradientenachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

1.4.2 WR₁ und WA₁ - Gebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO wird eine Mindesthöhe baulicher Anlagen von 5,5 m festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Als untere Bezugshöhe gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Gradientenhöhen der Erschließungsstraße. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Gradientenachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

1.4.3 WR₂ – Gebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 12 m festgesetzt. Als untere Bezugshöhe gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen der Bockholter Straße. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Kanalachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

1.4.4 WR₃ – WR₅Gebiete

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 8,50 m festgesetzt. Als untere Bezugshöhe gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Gradientenhöhen der Erschließungsstraße. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Gradientenachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

1.5 Ausnahmen für Baugrenzen

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen (z. B. Klimafassaden, Glashäuser und Wintergärten), die Baugrenzen um max. 2,0 m überschreiten dürfen. Jedoch sind 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Bei Treppenhäusern, Erkern und Windfängen wird ein Vortreten vor die Baugrenze bis zu 1,0 m zugelassen. Balkone dürfen die Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten.

1.6 Unzulässigkeit von Garagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird für die reinen Wohngebiete festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) unzulässig sind. Ausgenommen hiervon sind die in der Planzeichnung mit ST/GA gekennzeichneten Bereiche, wobei zwischen den baulichen Anlagen und der Straßenbegrenzungslinie ein mindestens 1 m breiter Streifen frei zu halten und zu bepflanzen ist.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßen-

begrenzungslinie und Baugrenze) innerhalb eines Bereiches von 2,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, die in Kombination mit den baulichen Anlagen i. S. von § 12 BauNVO errichtet werden. Hier finden die Vorschriften unter Ziff. 1.6 des textlichen Teiles Anwendung.

1.8 Ausgleichsmaßnahmen - Sammelzuordnung

Gem. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass die Ausgleichsmaßnahmen "A (G1)", "A (G2)", "A (G3)" und "A (G4)" sowie die außerhalb des Planbereiches befindlichen Ausgleichsmaßnahmen K1 und K2 (auf den Grundstücken Gemarkung Recklinghausen, Flur 327, Flurstücke 99 und 100 und Gemarkung Herten, Flur 40, Flurstücke 49 und 50) den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet werden und gemäß dem ökologischen Fachbeitrag durchzuführen und zu erhalten sind (Sammelzuordnung).

1.9 Pflanz- und Erhaltungsgebote

1.9.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote für die mit ST/GA gekennzeichneten Bereiche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung mit ST/GA gekennzeichneten Bereiche zwischen den baulichen Anlagen i. S. von § 12 BauNVO und der Straßenbegrenzungslinie ein mindestens 1 m breiter Streifen mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und zu erhalten ist.

1.9.2 Pflanz- und Erhaltungsgebote für das WA₁- und WA₂-Gebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass an der südöstlichen Planbereichsgrenze auf dem Grundstück des WA₁- und WA₂-Gebietes eine 3 - reihige, 4 m breite Hecke aus heimischen Straucharten anzupflanzen und zu erhalten ist.

1.10 Lärmschutzmaßnahmen

Passive Schallschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB wird festgesetzt, dass alle Nord- Ost- und Südfassaden sowie Dächer der Gebäude, die zur Bockholter Straße hin ausgerichtet und für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, mindestens die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Bauschalldämm-Maße nach DIN 4109 sowie die Schallschutzklasse gem. VDI-Richtlinie 2719 aufweisen müssen. Zusätzlich müssen die Aufenthaltsräume in den Fassadenbereichen I+II und die Schlafräume in den Fassadenbereichen III–V mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Gebäude / Fassaden	erf. Schall- dämm- Maß der Fassaden	erf. Schall- dämm- Maß der Fenster	erf. Schall- schutz- klasse der Fenster
Fassaden zur Bockholter Straße Fassadenbereich I	50	45-49	5
Ostfassaden zur Bockholter Straße Fassadenbereich II	45	40-44	4
Nord- und Südfassaden Nähe Bockholter Straße Fassadenbereich III	45	40-44	4
Fassadenbereich IV	40	35-39	3
Fassadenbereich V	35	30-34	2

Anforderungen an den Schallschutz und Bestimmung des erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maßes sowie der Schallschutzklasse nach DIN 4109 und VDI 2719 bei Krankenhaus- und Sanatoriennutzung

Gebäude / Fassaden	erf. Schall- dämm- Maß der Fassaden	erf. Schall- dämm- Maß der Fenster	erf. Schall- schutz- klasse der Fenster
Fassaden zur Bockholter Straße Fassadenbereich I	45	40-44	4
Ostfassaden zur Bockholter Straße Fassadenbereich II	40	35-39	3
Nord- und Südfassaden Nähe Bockholter Straße Fassadenbereich III	40	35-39	3
Fassadenbereich IV	35	30-34	2
Fassadenbereich V	30	25-29	1

Anforderungen an den Schallschutz und Bestimmung des erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maßes sowie der Schallschutzklasse nach VDI 2719 bei Wohnnutzung

2. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Das Plangebiet wird durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff. BBergG) mit der Deutsche Steinkohle AG in Herne Kontakt aufzunehmen.

3 Hinweise

3.1 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber

auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

3.2 Bodenschutz

Bei allen Erdarbeiten ist auf Auffüllungen mit bodenfremden Bestandteilen zu achten (ungewöhnliche Bodenverfärbungen). Treten solche in Erscheinung, ist mit der "Unteren Bodenschutzbehörde" bei der Kreisverwaltung Recklinghausen die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

3.3 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittelleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist zu empfehlen. Bevor bodeneingreifende Maßnahmen begonnen werden, ist Kontakt mit dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst bzw. dem zuständigen Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr der Stadt Recklinghausen aufzunehmen.

3.4 Fläche mit besonderen Anforderungen an den Lärmschutz

Die durch eine Schraffur gekennzeichneten Flächen liegen im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmemissionen der Bockholter Straße. Innerhalb dieser Bereiche kann die Wohnnutzung erst realisiert werden, wenn die geschlossene Riegelbebauung entlang der Bockholter Straße errichtet ist.

3.5 Gutachten und Fachbeiträge

- Dr. F. Albrecht: Hydrogeologische Erkundung zur Bewertung der Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser, März 2003
- Dr. Meinecke + Schmidt Partnergesellschaft, Herten-Westerholt: Bebauungsplan 258 „Der Hohbrink“ Recklinghausen-Hochlar – Versickerungs- und Altlastenuntersuchung, Dezember 2004
- Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik Arno Flörke, Haltern: Schallschutzgutachten für den Bebauungsplan „Hochlar – Der Hohbrink“ in Recklinghausen, 28.02.2005
- Ingenieurbüro Spitzbarth & Oertel GmbH, Marl: Bebauungsplan 258 „Der Hohbrink“ Recklinghausen-Hochlar – Fachbeitrag „Entwässerung“, 28.02.2005
- Ingenieurbüro Spitzbarth & Oertel GmbH, Marl: Bebauungsplan 258 „Der Hohbrink“ Recklinghausen-Hochlar – Fachbeitrag „Verkehr“, 28.02.2005
- Landschaft und Siedlung GbR, Recklinghausen: Umweltverträglichkeitsprüfung – Allgemeine Vorprüfung für den Bebauungsplan Nr. 258 „Hochlar – Der Hohbrink“ in Recklinghausen, März 2005
- Landschaft und Siedlung GbR, Recklinghausen: Ökologischer Fachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 258 „Hochlar – Der Hohbrink“ in Recklinghausen, März 2005

3.6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV. NW. S. 259)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hinweis:

Satzungen im Sinne von § 7 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten!

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind auf Grund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse bodenordnerische Maßnahmen notwendig. Vorgesehen ist der freihändige Erwerb aller im Bebauungsplanbereich befindlichen Flächen durch einen Investor bzw. Erschließungsträger, andernfalls sind bodenordnende Maßnahmen durch Umlegung, Grenzregelung bis hin zur Enteignung erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Entwässerung:

Kanalisation und Baustraße:	ca. 713 000 €
Endgültiger Ausbau:	ca. 217 000 €

Verkehrsflächen:

Herstellung:	ca. 600 000 €
Beleuchtung:	ca. 50 000 €

Der Anschluss an die Bockholter Straße könnte zusätzliche Kosten verursachen, wenn ein umfangreicher Umbau durch den Kreis bzw. die Bezirksregierung Münster gefordert wird. Dieser Sachverhalt ist noch nicht abschließend geklärt.

Ökologischer Ausgleich:

Ausgleichsmaßnahmen:	ca. 137 000 €
Grundstücksbereitstellung für Inanspruchnahme der Flächen außerhalb des B-Planes:	10,50 €/m ²

Da die Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Recklinghausen als Träger der Bauleitplanung fallen, entstehen der Stadt keine Kosten.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes:	45 797 m ²
Wohnbaufläche:	33 785 m ²
Verkehrsfläche:	5 743 m ²
Grünfläche:	6 269 m ²

Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen
Recklinghausen, den 07.06.2005

Rapen
Städt. Baudirektor