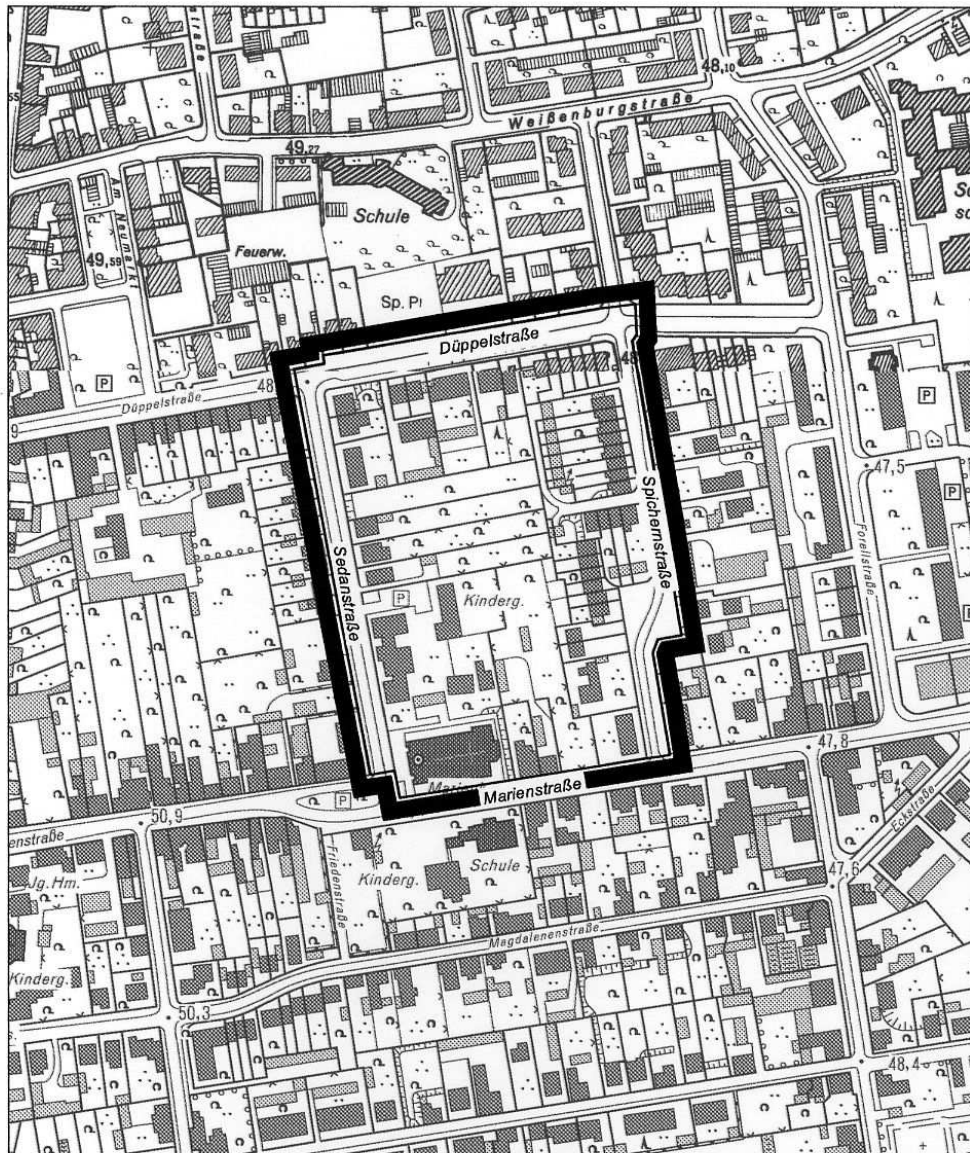


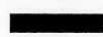


Stadt Recklinghausen

Fachbereich - Planen, Umwelt, Bauen -

Begründung gem. § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 266 - Spichernstraße -
- beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.1 Beschreibung des Plangebietes
2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen
 - 2.1 Verhältnis zur Landesplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes
4. Planverfahren
5. Planinhalte und Festsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.1 Reines Wohngebiet
 - 5.1.2 Allgemeines Wohngebiet
 - 5.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise
 - 5.4 Zahl der Vollgeschosse
 - 5.5 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.6 Überschreitung der Baugrenzen
 - 5.7 Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen
 - 5.8 Erschließung
 - 5.8.1 Verkehrserschließung
 - 5.8.2 Ruhender Verkehr
 - 5.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 5.9 Ver- und Entsorgung
 - 5.9.1 Versorgungsanlagen
 - 5.9.2 Fläche für die Abwasserbeseitigung - Entwässerung
6. Umweltbelange
 - 6.1 Umweltprüfung
 - 6.2 Eingriffsregelung
 - 6.3 Belange des Umweltschutzes
 - 6.3.1 Tiere und Pflanzen
 - 6.3.2 Boden / Altlasten
 - 6.3.3 Grundwasser
 - 6.3.4 Lärmimmissionen
7. Nachrichtliche Übernahmen
8. Hinweise
 - 8.1 Bodendenkmalschutz
 - 8.2 Denkmalschutz
 - 8.3 Satzungen
9. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung
10. Kosten und Finanzierung
 - 10.1 Entwässerung
 - 10.2 Straßenbau
 - 10.3 Refinanzierung
11. Flächenbilanz

Anlage: Textlicher Teil

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 266 - Spichernstraße - liegt im Stadtteil Recklinghausen-Süd zwischen der Marienstraße, der Sedanstraße, der Düppelstraße und der Spichernstraße. Der räumliche Geltungsbereich ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung durch eine schwarze Linie gekennzeichnet.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird mit Ausnahme der Marienstraße durch eine zweigeschossige Straßenrandbebauung mit überwiegender Wohnnutzung entlang der den Baublock begrenzenden Marien-, Sedan-, Düppel- und Spichernstraße geprägt. Baulich dominiert wird der Baublock durch die Marienkirche mit dem Pfarr- und Gemeindehaus sowie dem Kindergarten. Im Blockinnenbereich befinden sich neben Garagenhöfen und zum Teil sehr großen Hausgärten größere zusammenhängende Flächen einer ehemaligen Gärtnerei, die seit deren Stilllegung weitgehend ungenutzt sind. Auch die Flächen eines ehemaligen Handwerksbetriebes (Stuckateur) südlich der Düppelstraße stehen zur Disposition.

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 übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen abgeleiteten Ansprüche eingebracht und mit den kommunalen Planungszielen abgestimmt.

Im Regionalplan "Teilabschnitt Emscher-Lippe" vom 12.11.2004 ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen insoweit mit den Zielen der Landesplanung überein.

2.2 Flächennutzungsplan (Stand 12.05.2006)

Der wirksame Flächennutzungsplan (Stand: 12.05.2006) stellt den nördlichen Teil des Plangebietes zwischen Sedan-, Düppel- und Spichernstraße als Wohnbaufläche, den Bereich unmittelbar östlich der Sedanstraße als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und kirchliche Einrichtungen, Jugendheim und Kindergarten/Kindertagesstätte sowie daran anschließend auf der Nordseite der Marienstraße in Grundstückstiefe als gemischte Baufläche dar.

Obwohl der Bebauungsplan in dem Teilbereich nördlich der Marienstraße entsprechend der heutigen Nutzung allgemeines Wohngebiet vorsieht und somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, da die Grundkonzeption der Flächennutzungsplandarstellungen nicht verletzt wird. Hinzu kommt, dass der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden kann.

3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Planbereich war bereits in den siebziger und neunziger Jahren Gegenstand planerischer Überlegungen. Während das Planverfahren Nr. 94/2 - Düppelstraße - aufgrund von Einwendungen betroffener Bürgerinnen und Bürger nicht weiterverfolgt wurde, konnte das Planverfahren Nr. 235 - Zentrum Recklinghausen Süd - auf der Grundlage der Rahmenplanung Recklinghausen - Süd aus dem Jahre 1993, eingeleitet mit Beschluss des Rates vom 29.08.1994, wegen erheblicher entwässerungstechnischer Probleme bei der Erschließung der Blockinnenbereiche nicht weitergeführt werden. Das Problem der entwässerungstechnischen Erschließung ist durch die Verbesserung der Vorflutverhältnisse inzwischen behoben.

Aktueller Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 266 - Spichernstraße - ist ein Antrag auf Nutzungsänderung für den ehemaligen Handwerksbetrieb südlich der Düppelstraße. Das vorhandene Gebäude soll in ein Wohnhaus mit Büro umgenutzt werden. Da der unter Nr. 1.2 der Begründung beschriebene Baublock Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist, musste der Antrag gem. § 34 BauGB planungsrechtlich beurteilt werden. Aufgrund der prägenden Wirkung der vorhandenen baulichen und sonstigen Nutzungen in der näheren Umgebung - auch im Hintergelände - einerseits und der von einer Genehmigung der Nutzungsänderung ausgehenden Vorbildwirkung für weitere Vorhaben im Blockinnenbereich andererseits, wurde die Entscheidung über das Vorhaben in Abstimmung mit dem Antragsteller zurückgestellt. Dies erfolgte auch unter dem Aspekt, dass es zur Zeit insbesondere an einer gesicherten Entwässerungstechnischen Erschließung des Blockinnenbereiches fehlt und eine geordnete bauliche Entwicklung auf den zum Teil sehr großen Garten- und Freiflächen nur durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB gewährleistet werden kann.

Im Wesentlichen liegen dem Bebauungsplan folgende städtebauliche Ziele zugrunde:

- Bereitstellung von Bauland für ca. 20 Wohnhäuser,
- planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung sowie der
- Marienkirche und der kirchlichen Einrichtungen.

Darüber hinaus leistet der Bebauungsplan mit der Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen im Blockinnenbereich einen Beitrag zur freiraumschonenden Deckung des Wohnraumbedarfs in Recklinghausen - Süd. Eine Wohnbebauung an der vorgesehenen Stelle ist für den verkehrlich und infrastrukturell gut ausgestatteten Bereich eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung.

4. Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 266 - Spichernstraße - wurde durch den Rat der Stadt Recklinghausen am 19.12.2005 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Sinne von § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB erfolgte am 28.12.2005 im Amtsblatt Nr. 36 für die Stadt Recklinghausen.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 09.10.2006 beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Form durchzuführen, dass die Planunterlagen für vier Wochen im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen öffentlich ausgelegt wurden, um der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Zusätzlich fand am 26.10.2006 im Gemeindezentrum St. Marien an der Sedanstraße 21 eine Bürgerversammlung statt.

Nach den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 1 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006) werden Planverfahren, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind oder die nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu Ende geführt. Hier kommt insbesondere dem § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - Bedeutung zu. Danach kann für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung dienen oder andere Maßnahmen zum Gegenstand haben, das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Dies setzt aber voraus, dass wie vorliegend die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO weniger als 20.000 qm beträgt. Eine Überprüfung im Hinblick auf erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB entfällt hierbei.

Am 20.12.2007 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Mitteilung über die Weiterführung des Planverfahrens gem. § 13a BauGB zur Kenntnis genommen und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.01.2008 bis 04.02.2008 einschließlich in Form eines Aushangs der Planunterlagen im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen statt. Die gem. § 4 Abs. 2 BauGB betei-

lichten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt bzw. parallel zur Auslegung um Stellungnahme gebeten.

Während der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen vorgebracht, die eine Überarbeitung des Planes erforderlich machten.

Im Gegensatz zur Ausweisung als allgemeine Wohngebiete (WA) wurden zur erneuten öffentlichen Auslegung die Bereiche entlang der Spichernstraße, der Düppelstraße und der Sedanstraße als reine Wohngebiete festgesetzt werden. Zum Einen bieten die zum Teil sehr geringen Grundstücksgrößen und vorhandenen baulichen Strukturen für die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen kaum Entwicklungsmöglichkeiten, zum Anderen entspricht die Festsetzung reiner Wohngebiete dem tatsächlichen Gebietscharakter. Darüber hinaus wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen überarbeitet bzw. entsprechend der Neuausweisung modifiziert.

Die zuvor beschriebenen Änderungen und Anpassungen machten gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen erforderlich, die in der Zeit 07.07.2008 bis 07.08.2008 stattfand. Die gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt bzw. parallel zur Auslegung um Stellungnahme gebeten.

Während der ersten öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme abgegeben, deren Inhalt gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und der Abwägung unterzogen wurde.

5. Planinhalte und Festsetzungen

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

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

Wie bereits unter Ziff. 1.2 der Begründung dargelegt wird der Planbereich mit Ausnahme der Kirchengrundstücke entlang der Erschließungsstraßen durch überwiegend reine Wohnnutzung geprägt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und um auf den Freiflächen in dem Blockinnenbereich die Errichtung von Wohngebäuden mit ausschließlicher Wohnnutzung zu ermöglichen, wird für den gesamten Baublock mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen und einen Bereich nördlich der Marienstraße Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der nur eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und Erschließbarkeit sowie mit Blick auf das mit den gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) regelmäßig verbundene Verkehrsaufkommen werden diese Nutzungen für das mit WR 2 gekennzeichnete Wohngebiet im Blockinnenbereich gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierdurch kann nicht nur eine hohe Wohnqualität für die Neubebauung erreicht werden, auch eine Störung der Wohnruhe in den Gartenbereichen der den Baublock umschließenden Straßenrandbebauung über das üblicherweise in Wohngebieten zumutbare Maß kann vermieden werden. Für die mit WR 1 bezeichneten Wohngebiete bleiben die Regelungen des § 3 Abs. 3 BauNVO anwendbar, da hier die Erschließungsanlagen entsprechend dimensioniert sind.

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

Die Straßenrandbebauung entlang der Marienstraße - insbesondere außerhalb des Plangebietes - weist Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes auf. Um auch für die Grundstücke unmittelbar nördlich der Marienstraße die Option für eine mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsmischung zu bieten, wird hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Marienstraße ist als Basisstraße ausreichend dimensioniert, um den üblicherweise mit den innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes regelzulässigen Nutzungen verbundenen Verkehr aufzunehmen.

Mit Rücksicht auf die unmittelbar angrenzenden reinen Wohngebiete wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass alle nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind. Einerseits stehen in dem WA-Gebiet die entsprechenden Flächen nicht zur Verfügung, andererseits handelt es sich teilweise um Anlagen, die durch ihr Emissionsverhalten die derzeitige städtebauliche Situation beeinträchtigen könnten.

5.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Grundstück der Kirchengemeinde St. Marien nördlich der Marienstraße und östlich der Sedanstraße wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche, kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt, unabhängig davon, dass in bestimmten Baugebieten Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs auch ohne besondere Festsetzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB / § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO

Reine und allgemeine Wohngebiete

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Reinen Wohngebieten und den Allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 bzw. 1,2 festgesetzt. Damit wird im Hinblick auf die Grundflächenzahl die Obergrenze des § 17 BauNVO für beide Baugebietskategorien ausgeschöpft, bei der Geschossflächenzahl erfolgt die Festsetzung unter Berücksichtigung der Höchstgrenzen in Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung erfolgt einerseits unter der Prämisse, für die Straßenrandbebauung noch Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, andererseits soll im Blockinnenbereich eine angemessene Ausnutzung der Wohngrundstücke gewährleistet werden.

Fläche für den Gemeinbedarf

Unabhängig davon, dass es mit Ausnahme der Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung einer Gemeinbedarfsfläche keine weiteren Vorschriften, z. B. zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gibt - die Flächen für den Gemeinbedarf gehören nicht zu den Baugebieten -, räumt diese Festsetzung der Kirchengemeinde einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Realisierung der z. T. doch sehr speziellen Bauaufgaben (z. B. eines Kirchenbaues mit Kirchturm) ein. Von daher werden für den Bereich der unter Denkmalschutz stehenden Marienkirche auch keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Da sich aber die anderen im Bereich der Sedanstraße und im Blockinnenbereich vorhandenen Gebäude der Kirchengemeinde in Bauweise und Kubatur an der angrenzenden Siedlungsstruktur orientieren, wird für diesen Teil der Gemeinbedarfsfläche zur Sicherung der städtebaulichen Harmonie in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebiete eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

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

Auf die Festsetzung der Bauweise wird für die mit WR 1 - und WA gekennzeichneten reinen und allgemeinen Wohngebiete verzichtet, da hier nur wenige Entwicklungsmöglichkeiten bestehen und der bauliche Bestand in jedem Straßenzug unterschiedliche Bauweisen aufweist. Darüber hinaus ist die vorhandene und erhaltenswerte Gebäudestruktur ausreichend verfestigt. Im Hinblick darauf, dass sich die künftige Bebauung im Blockinnenbereich der Straßenrandbebauung in gewisser Weise „unterordnet“, wird hier die Bauweise vorgegeben. Gem. § 22 Abs. 2

Satz 2 BauNVO wird daher festgesetzt, dass für die mit WR 2 - gekennzeichneten reinen Wohngebiete nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

5.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Entsprechend den vorhandenen baulichen Strukturen und der sich daraus ergebenden Höhe der Gebäude werden für die Straßenrandbebauung entlang der Sedanstraße, Düppelstraße und Spichernstraße, im Bebauungsplan mit WR 1 gekennzeichnete reine Wohngebiete, und für den nördlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche zwei Vollgeschosse, in den allgemeinen Wohngebieten (WA) nördlich der Marienstraße zwei bzw. drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Ausnahmsweise darf innerhalb der mit WR 1 gekennzeichneten WR - Gebiete und den WA - Gebieten das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden, wenn die festgesetzte GFZ eingehalten wird. Diese Ausnahme gem. § 16 Abs. 6 BauNVO soll insbesondere eine flexible Nutzung der vorhandenen Gebäude beim Ausbau der Dachgeschosse ermöglichen, ohne das Ortsbild erheblich zu beeinträchtigen.

Die Bebauung im Blockinnenbereich, im Bebauungsplan als WR 2 gekennzeichnet, wird dagegen auf zwei Vollgeschosse begrenzt und auf eine Ausnahmeregelung verzichtet. Hierdurch soll erreicht werden, dass sich die Neubebauung dem baulichen Bestand unterordnet und sie nicht dominiert oder überragt.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Für die Straßenrandbebauung an der Sedan-, Düppel- und Spichernstraße orientieren sich die vorderen Baugrenzen an der bestehenden Bebauung, die rückwärtigen Baugrenzen sind so gewählt, dass noch bauliche Erweiterungen im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl möglich sind.

Durch die Orientierung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) parallel entlang der geplanten inneren Erschließungsstraße mit einem Abstand von 3,0 m bzw. 3,5 m wird der Straßenraum baulich gefasst. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Grundstückstiefen werden die Baufenster mit einer max. Bautiefe von 14,0 m festgesetzt. Diese Tiefe der Baufenster ermöglicht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, deren Grundrisse bezogen auf die Wohnfläche durchaus auch gehobenen Ansprüchen genügen können.

5.6 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Um in allen Baugebieten den Grundstückseigentümern über die festgesetzten Baugrenzen hinaus noch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, wird gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude- bzw. Bauteile zugelassen. Die Details der Festsetzung sind unter Ziff. 1.7 des textlichen Teiles geregelt.

5.7 Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Um unter Einbeziehung der privaten Grundstücksbereiche einen möglichst attraktiv und grün gestalteten öffentlichen Straßenraum zu schaffen, der im Wesentlichen durch die Wohngebäude geprägt wird, soll für die zu den Verkehrsflächen hin orientierten Gartenbereiche gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO festgesetzt werden, dass Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude unzulässig sind.

Ausgenommen von dem generellen Ausschluss sind Grundstücke, die von mehr als einer Straßenbegrenzungslinie tangiert werden und damit an mindestens zwei Seiten mit den Gärten an Straßen angrenzen. Hier müssen i. S. der Normenklarheit Regelungen getroffen werden, die die Errichtung von Anlagen i. S. von § 12 und § 14 Abs. 1 BauGB in einer der Vorgartenflächen ermöglichen, zumal diese Anlagen z.T. bereits vorhanden sind. Die Details der Ausnahmeregelung gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind im textlichen unter Ziff. 1.6 näher geregelt und die Bereiche im Plan durch Schraffur ////////////// gekennzeichnet.

5.8 Erschließung

5.8.1 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 266 - Spichernstraße - erfolgt von der Marienstraße. Die Sedanstraße, die Düppelstraße und die Spichernstraße sind zweistreifig ausgebaut und von ihrer Funktion und Ausgestaltung her als Anliegerstraße einzustufen.

Der innere Bereich des Plangebietes wird von der Marienstraße aus über eine Stichstraße mit entsprechender Wendeanlage - T-förmige Ausbildung der Verkehrsfläche -, erschlossen, deren Querschnitt so gewählt ist, dass ein Ausbau entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 9 Abs. 2 Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) orientierten Straßenplanung entspricht. Anhaltspunkte hierfür liefern u.a. die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RAST 2006). Die Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Da der nordwestliche Teil der geplanten Erschließungsstraße als Fuß- und Radweg festgesetzt wird, ist eine Durchquerung des Plangebietes für die Fußgänger und Radfahrer möglich, aber nicht für den Individualverkehr. Gleichzeitig wird für diesen Teil der Verkehrsfläche ein Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 162 und 753 eingeräumt, um einerseits die Erschließung der vorhandenen Garagen auf dem Flurstück 753 sicherzustellen und andererseits bei einer möglichen Teilung des Flurstückes 162 die verkehrliche Erschließung zu sichern. Aufgrund des Ausbaustandards wird darüber hinaus eine Durchfahrmöglichkeit für die Müllabfuhr zur Sedanstraße geschaffen.

Die Verkehrsfläche, die die Häuser Spichernstraße 23 bis 29 und 19 bis 21a erschließt, wird als Fuß-/Radweg bis zu der geplanten Blockinnenerschließung weitergeführt, wodurch für Fußgänger und Radfahrer eine Ost-West-Verbindung von der Spichernstraße bis zur Sedanstraße entsteht. Darüber hinaus werden über diese Verkehrsfläche vorhandene Garagen- und Stellplatzanlagen angefahren.

5.8.2 Ruhender Verkehr

Unabhängig davon, dass der private Stellplatzbedarf innerhalb der Baugebiete grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen ist, sollen entsprechend dem Berechnungsschlüssel der Stadt Recklinghausen für den Bedarf an öffentlichen Stellplätzen zusätzliche Stellplätze für Besucher im öffentlichen Bereich zur Verfügung gestellt werden. Das Straßenprofil der inneren Erschließungsstraße ist so dimensioniert, dass im Verhältnis von 50% zur maximal möglichen Anzahl der Wohnungen im Blockinnenbereich ca. 10 öffentliche Stellplätze geschaffen werden können.

5.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Buslinie 234, die in der Marienstraße verläuft, direkt an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Allerdings gibt es durch die Linie 234 keine direkte Anbindung zur Recklinghäuser Innenstadt und zum Hauptbahnhof, sondern über die Hochlarmarkstraße zum Bahnhof Recklinghausen-Süd und weiter nach Herten bzw. durch die Merveldtstraße über Suderwich nach Oer-Erkenschwick. Von der Bochumer Straße aus führt die Linie SB 20 direkt zur Stadtmitte/Hbf Recklinghausen und nach Herne.

Mit dem Nachtexpress NE 1 gelangt man über Suderwich oder Hochlarmark direkt zum Zentrum/Hbf von Recklinghausen, außerdem mit dem NE 5 von der Bochumer Straße aus direkt ins Stadtzentrum. Allerdings fahren die Nachtexpress-Busse nur von Freitag auf Samstag, Samstag auf Sonntag und vor Feiertagen.

5.9 Ver- und Entsorgung

5.9.1 Versorgungsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, elektrischer Energie und Telekommunikationseinrichtungen kann durch die zuständigen Versorgungsträger grundsätzlich sichergestellt

werden. In den angrenzenden Straßen liegen die entsprechenden Versorgungsleitungen, an die der Innenbereich grundsätzlich angeschlossen und somit versorgt werden kann.

5.9.2 Fläche für Abwasserbeseitigung / Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Hauptkanals der Emschergenossenschaft. Sämtliche Vorflutkanäle sind ausreichend dimensioniert, um auch die Erschließung des Blockinnenbereiches zu ermöglichen, hydraulische Probleme bestehen nicht. Die bestehende Bebauung entlang der Düppelstraße, der Spichernstraße, der Marienstraße und der Sedanstraße entwässert im Mischsystem. Im baulichen Bestand und bei künftigen Erweiterungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, anfallendes Regenwasser auf eigenem Grundstück zur Versickerung zu bringen, eine entsprechende Festsetzung erfolgt jedoch nicht. Ausgenommen hiervon ist der unbebaute Grundstücksbereich des Flurstückes Nr. 147 (Gebäude Marienstraße Nr. 37) östlich der geplanten Erschließungsanlage. Das anfallende Niederschlagswasser dieses Bereiches wird zusammen mit dem Niederschlagswasser der geplanten Bebauung und der Verkehrsflächen im Blockinnenbereich getrennt vom Schmutzwasser über neue öffentliche Regenwasserkanäle einer zentralen Versickerungsanlage zugeführt. Der für die Versickerungsanlage vorgesehene Standort liegt unmittelbar östlich der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf im Bereich der Flurstücke Nr. 148/149 und wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung - Versickerungsanlage - festgesetzt.

Da nach dem Landeswassergesetz NRW grundsätzlich die Verpflichtung besteht, das Regenwasser zur Versickerung zu bringen, wenn die entsprechenden Bodenkennwerte für eine Versickerung geeignet sind, wurde die vorgesehene Fläche für die Versickerung auf deren Eignung überprüft. Es wurden 5 Rammkernsondierungen in dem Innenbereich des Bebauungsplangebietes durchgeführt. Die Ergebnisse des Bodengutachtens vom 25.01.07 zeigen, dass der Boden in weiten Teilen zur Versickerung geeignet ist. Die Rammkernsondierung 4, die in dem Flurstück 148 westlich der geplanten Erschließungsstraße niedergebracht wurde, zeigt die günstigsten Bodenkennwerte.

Das Schmutzwasser der Innenblockbebauung wird über neu zu errichtende Schmutzwasserkanäle innerhalb der geplanten Erschließungsanlagen einschließlich des Fuß- und Radweges zur Spichernstraße hin abgeleitet.

Im Plangebiet ist ab einer gewissen Tiefe mit Grundwasser zu rechnen. Bei der Unterkellerung von Gebäuden sind die Außenwände durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen, um die Durchnässung von Wänden zu verhindern.

Eine Ableitung von Grund- und Drainagewasser über die Kanalisation ist nicht zulässig. Ein entsprechender Hinweis wurde in den textlichen Teil aufgenommen.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltprüfung

Gem. § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern die Schwellenwerte nach § 13a Abs. 1 BauGB eingehalten werden. Im vorliegenden Fall liegt der Bebauungsplan unterhalb der Schwelle von 20.000 qm des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Es liegen somit die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vor. Weitere Bebauungspläne, die in engem räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang zu dem vorliegenden Verfahren stehen, sind nicht vorhanden, so dass auch nicht von zusätzlichen kumulierten Wirkungen auszugehen ist.

Da im Bebauungsplan ausschließlich Festsetzungen zur Realisierung von Vorhaben getroffen werden, die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, kann der Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

6.2 Eingriffsregelung

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen die Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt sind auf dieser Grundlage überprüft worden. Im Planbereich gab es vor der planerischen Entscheidung schon präjudizierende bauliche Anlagen im Innenbereich, die zu einer weiteren Bebauung hätten führen können. Es ist daher festzustellen, dass die Innenentwicklung über das bereits vorhandene Maß hinaus keine weiteren negativen Folgen für die Umwelt hat. Ein ökologischer Ausgleich ist somit nicht erforderlich. So gelten hier Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes 266 - Spichernstraße - zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

6.3 Belange des Umweltschutzes

Durch den Bebauungsplan werden keine Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erheblich beeinträchtigt.

Als Ergebnis der Bestandserhebung und –bewertung ist festzustellen, dass der Planbereich sich insgesamt durch eine eher geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter auszeichnet. Durch die erneute Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfahren die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB keine erheblichen Beeinträchtigungen.

6.3.1 Tiere und Pflanzen

Durch die Planungen werden keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Der Bebauungsplan Nr. 266 liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Schutzwürdige Biotope sind nicht ebenfalls betroffen.

6.3.2 Boden / Altlasten

Gemäß den Erfassungsunterlagen der Unteren Bodenschutzbehörde ragt die Altlasten(verdachts)fläche (Altablagerung) 4409/408 in westlicher Richtung über die Spichernstraße hinaus bis in den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 266. Bei der in Rede stehenden Altlastenverdachtsfläche handelt es sich um den Bereich eines früher als „Dümpelmanns Wiesen“ bezeichneten ehemaligen Niederungsgebietes an einem Bachlauf mit dicht unter der Geländeoberfläche liegendem Grundwasserhorizont. Nach historischen Kartenunterlagen wurden dort um 1950 flächig Bodenbewegungen vorgenommen. Anschließend errichtete man an der Stelle eine Kleingartenanlage, auf welche ab ca. Mitte der 1960er Jahre eine wohnbauliche Nutzung folgte. Die Auffüllung natürlicher oder durch Abgrabung künstlich geschaffener Bodensenken erfolgte direkt östlich der Spichernstraße gemäß den Bohrergebnissen einer durch die Stadt beauftragten und 1997 verfassten Gefährdungsabschätzung sowie alten Karten mit Sanden, die als untergeordnete Beimengungen Bauschutt- und Aschebröckchen enthalten. Gemäß der vorgenannten Gefährdungsabschätzung besteht für den Bereich östlich der Spichernstraße keine Gefährdung für die dort bestehende wohnbauliche Nutzung, d.h. es wurde mit den chemischen Analysen kein Altlastenverdacht bestätigt.

Gemäß den Erfassungsunterlagen der Kreisverwaltung ragt die Altlastenverdachtsfläche entlang der Spichernstraße wenige Meter in den östlichen Teil des Bebauungsplanes hinein, wobei davon auszugehen ist, dass eine eventuell dort ehemals vorhandene bzw. auskeilende Aufschüttung im Zuge der Errichtung der dort stehenden Häuserzeile entfernt wurde. Anhaltspunkte für eine Gefährdung der derzeitigen und zukünftig geplanten Nutzung im Bebauungsplan 266 sind nicht erkennbar.

6.3.3 Grundwasser

Grundsätzlich besteht für den Innenbereich nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) die Verpflichtung, das Niederschlagswasser zu versickern (siehe hierzu Pkt.5.10.2). Aufgrund des

allgemein erhöhten Versiegelungsgrades ist die Dargebotsfunktion des Grundwassers als gering einzustufen und somit auch die Schutzwürdigkeit.

6.3.4 Lärmimmissionen

Die Haupteerschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 266 erfolgt von der Marienstraße aus, die im Bereich des Plangebietes zweistreifig ausgebaut und als Kreisstraße (Freie Strecke) klassifiziert ist. Die zulässige Fahrgeschwindigkeit für Pkw und Lkw beträgt auf der Marienstraße im maßgebenden Abschnitt $v = 50 \text{ km/h}$, im Bereich der Schule und der Kirche $v = 30 \text{ km/h}$. Die Sedanstraße, die Düppelstraße und die Spichernstraße liegen innerhalb einer 30 km/h -Zone. Besondere Steigungen und Gefälle sind nicht vorhanden.

Die für die Lärmberechnungen relevanten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken für die maßgebenden Straßenabschnitte wurden dem derzeit gültigen Verkehrsnetzmodell entnommen. Für Straßenabschnitte, an denen keine Verkehrsdaten vorliegen, wurden die Verkehrsmengen den jeweiligen Straßenarten (abhängig von der Größenordnung und Funktion der Straße) nach einer Tabelle von Heusch und Boesefeldt zugeordnet.

Die Sedanstraße, die Düppelstraße und die Spichernstraße sind im Bereich des Plangebietes ebenfalls zweistreifig ausgebaut, aber nicht klassifiziert. Sie sind von ihrer Funktion und Ausgestaltung her als Anliegerstraße einzustufen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) für den Tag und 45 dB (A) für die Nacht werden insbesondere in den nahe der Marienstraße gelegenen Bereichen des Plangebietes tags und nachts überschritten. Aufgrund der Lage der Gebäude, den örtlichen Gegebenheiten, insbesondere aber aus städtebaulichen Gründen, scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen aus. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes für die Wohngebäude sind daher passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen.

Für die Festlegung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 wurde für die Lärmquelle Straßenverkehr der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt.

Aus den zur Geräuschsituation angegebenen Lärmpegelbereichen wurde, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel, das Schalldämm-Maß der Außenbauteile bzw. die Schallschutzklasse der Fenster ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Zusammenhänge zwischen Lärmpegelbereich, maßgeblichem Außenlärmpegel und Schallschutzklasse der Fenster dar:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'_w des Außenbauteils in dB	erf. R'_w des Fensters in dB	Schallschutzklasse der Fenster (SSK)
I	Bis 55	30	25 – 29 *	1
II	56 bis 60	30	25 – 29 *	1
III	61 bis 65	35	30 – 34 *	2
IV	66 bis 70	40	35 – 39 *	3
V	71 bis 75	45	40 – 44 *	4
VI	76 bis 80	50	45 – 49 *	5
VII	> 80	55	> 50 *	6

* abhängig vom Fensterflächenanteil, maximal jedoch 60 %

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

Die einzuhaltenden Lärmpegelbereiche und die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB unter Ziff. 1.8 festgesetzt.

Im Plangebiet liegen die Verhältnisse der Lärmpegelbereiche III, IV, und V vor. Der Lärmpegelbereich III erfordert in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Bauausführung, da bereits die Vorschriften zur Energieeinsparung zu auch akustisch besseren Fassadenbauteilen führen. Die Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV und V stellen jedoch teils hohe Anforderungen an die bauakustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile, insbesondere der Fenster. Für Räume, die auch nachts dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), empfiehlt sich grundsätzlich der Einbau von Fenstern mit integrierten schalldämpften Lüftungen, da die schalldämmende Wirkung von Fenstern den geschlossenen Zustand voraussetzt, sofern keine zentrale oder indirekte Belüftung zu leisen Gebäudeseiten hin vorgenommen werden kann.

An der Marienstraße sind in einer Zone zwischen 0 bis 11m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, bei Wohnräumen Fenster der Schallschutzklasse 4 notwendig.

In einer Zone zwischen ca. 11m bis 17m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sind bei Wohnräumen Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

Erst in einer Zone ab ca. 17m und weiter von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sind auch bei Wohnräumen keine passiven Schallschutzmaßnahmen mehr erforderlich. Hier genügen Fenster der handelsüblichen Schallschutzklasse 2 den schalltechnischen Anforderungen. Die zuvor erläuterten Schallschutzmaßnahmen gelten jeweils für alle Geschosse bis einschließlich des zweiten Obergeschosses und für die Fassaden, die zur Marienstraße hin ausgerichtet sind.

Im südlichen Abschnitt der Spichernstraße sind in einer Zone zwischen ca. 0 bis 5m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, bei Wohnräumen Fenster der Schallschutzklasse 3 notwendig. In einer Zone ab ca. 5m und weiter von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sind bei Wohnräumen keine passiven Schallschutzmaßnahmen mehr erforderlich. Auch hier entsprechen Fenster der handelsüblichen Schallschutzklasse 2 den Anforderungen an eine angemessene Wohnruhe. Die beschriebenen Schallschutzmaßnahmen gelten jeweils für alle Geschosse bis einschließlich dem zweiten Obergeschoss und für die Fassaden, die zur Spichernstraße hin ausgerichtet sind.

Während bei Bestandsgebäuden erst im Falle von Um- oder Ausbauten bei gleichzeitigem Austausch der Fenster die in der Tabelle aufgelistete Schallschutzklasse anzunehmen ist, sind bei Neubauten von vornherein die aufgeführten Schallschutzmaßnahmen einzuplanen.

Schallschutzfenster weisen nur eine geringe Fugendurchlässigkeit auf, so dass keine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist. In Wohnräumen kann die erforderliche Belüftung durch Stoßbelüftungen erreicht werden. Dem ständigen Aufenthalt nachts dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sollten jedoch auf andere Weise ausreichend belüftet werden. Sofern keine zentrale oder indirekte Belüftung zu leisen Gebäudeseiten hin vorgenommen werden kann, empfiehlt sich der Einbau von Fenstern mit integrierten schalldämpften Lüftungen, da die schalldämmende Wirkung von Fenstern den geschlossenen Zustand voraussetzt. Außerdem dürfen keine Schallbrücken durch integrierte Rolladenkästen entstehen, die die Schalldämmwirkung von Mauerwerk und Schallschutzfenstern zunichte machen können.

Wenn möglich, sollte die Ausrichtung der Schlafräume im südlichen Plangebiet auf der von der Straße abgewandten Seite erfolgen.

Bei Häusern mit der Option des Dachgeschossausbaus – insbesondere in Eigenleistung - sollte darauf hingewiesen werden, dass auch die gesamte, einem Wohn- und insbesondere Schlafraum zuzurechnende Dachfläche die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 erfüllen muss.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Sedanstraße 21 die Marienkirche, die unter Denkmalschutz steht. Das Baudenkmal wurde daher gem. § 9 Abs. 6 BauGB in die Plandarstel-

lungen nachrichtlich übernommen. Bauliche Erweiterungen oder Veränderungen an der Kirche selbst bzw. in der Umgebung des Denkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die Maßnahmen sind im Rahmen dieses Verfahrens mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Recklinghausen und dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

8. Hinweise

8.1 Bodendenkmalschutz

Der Bodendenkmalschutz wird im Bebauungsplanbereich mit nachfolgendem Hinweis im textlichen Teil berücksichtigt:

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 Denkmalschutzgesetz DSchG).

8.2 Denkmalschutz

Die Marienkirche ist als Baudenkmal gem. § 9 Abs. 6 BauGB in die Plandarstellungen nachrichtlich übernommen worden. Bauliche Erweiterungen oder Veränderungen an der Kirche selbst bzw. in der Umgebung des Denkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die Maßnahmen sind im Rahmen dieses Verfahrens mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Recklinghausen und dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

8.3 Satzungen

Satzungen i. S. von § 7 Gemeindeordnung (GO), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten. Soweit nicht ausdrücklich auf einzelne Satzungen hingewiesen wird, gilt der entsprechende Verweis auf das Ortsrecht unter Rechtsgrundlagen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung

Die vorhandene Grundstücksstruktur und die bestehenden Eigentumsverhältnisse stehen der Realisierung der beabsichtigten Planung im Blockinnenbereich des Bebauungsplanes entgegen. Daher sollen die Grundstücke in einem Umlegungsverfahren gem. § 45ff. BauGB so geordnet werden, dass der Bau der Erschließungsanlagen und eine bauliche Nutzung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht wird.

10. Kosten und Finanzierung

Für Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Recklinghausen als Träger der Bauleitplanung fallen, wurden überschlägig die nachfolgend aufgeführten Kosten ermittelt:

10.1 Entwässerung

Wie unter Punkt 5.10.2 der Begründung ausgeführt, sind zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes entwässerungstechnische Maßnahmen erforderlich. Eine vorläufige Schätzung durch den zuständigen Fachbereich hat ergeben, dass die Kosten für Maßnahmen der Entwässerung ca. 600.000 €. betragen.

10.2 Straßenbau

Für die Herstellung der Verkehrsanlagen entstehen nach einer vorläufigen Schätzung des zuständigen Fachbereiches Kosten in Höhe von ca. 330.000 €.

10.3 Refinanzierung

Die erforderlichen Haushaltsmittel müssen in der mittelfristigen Finanzplanung der zuständigen Fachbereiche berücksichtigt werden.

Einnahmen sind aus der Abrechnung von Erschließungs- bzw. Kanalanschlussbeiträgen zu erwarten.

11. Flächenbilanz

		ha	a	m ²	%
1.	Gesamtfläche des Plangebietes	5	55	18	100
2.	Allgemeines Wohngebiet		30	25	5
3.	Reines Wohngebiet	2	64	48	48
4.	Fläche für den Gemeinbedarf		97	80	18
5.	Straßenverkehrsfläche	1	18	75	21
6.	Verkehrsberuhigter Bereich		26	34	5
7.	Rad- und Fußweg		2	89	1
8.	Fläche für Versorgungsanlagen		1	62	0
9.	Fläche für die Abwasserbeseitigung		13	05	2

Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen
Recklinghausen, den 26.08.2008
I.A.

R a p i e n
Ltd. Städt. Baudirektor

Anlage zur Begründung

Textlicher Teil

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1.1 Unzulässigkeit von Nutzungen in den reinen Wohngebieten (WR 2)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit WR 2 gekennzeichneten reinen Wohngebieten die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) unzulässig sind.

1.2 Unzulässigkeit von Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig sind.

1.3 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO wird für die mit WR 1 gekennzeichneten reinen Wohngebiete und die allgemeinen Wohngebiete (WA) festgesetzt, dass bei Einhaltung der Geschossflächenzahl (GFZ) das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig ist.

1.4 Unzulässigkeit von Nebenanlagen

Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird für die mit WR 1 bzw. WR 2 gekennzeichneten reinen Wohngebiete und die allgemeinen Wohngebiete (WA) festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude) unzulässig sind.

1.5 Unzulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird für die mit WR 1 bzw. WR 2 gekennzeichneten reinen Wohngebiete und die allgemeinen Wohngebiete (WA) festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports im Sinne von § 12 Abs. 1 BauNVO in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude) unzulässig sind.

1.6 Ausnahmen von der Unzulässigkeit

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird für Grundstücke, die an mehr als einer Straßenbegrenzungslinie liegen, festgesetzt, dass Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen oder Carports in den im Plan durch Schraffur ////////////// gekennzeichneten Bereichen ausnahmsweise zulässig sind.

1.7 Überschreitung von Baugrenzen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Wintergärten unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie die Baugrenzen um max. 3,0 m überschreiten dürfen.

Bei Treppenhäusern und Windfängen sowie bei Balkonen und Erkern ist ein Überschreiten der Baugrenze bis zu 1,50 m zulässig.

1.8 Lärmschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden für die mit ▼ ▼ ▼ gekennzeichneten WA – Gebiete auf der Nordseite der Marienstraße / Westseite der Spichernstraße die betreffenden Lärmpegelbe-

reiche festgesetzt. Bei Neu- oder Umbauten sind die Fenster von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, mit der in der Tabelle festgesetzten Schallschutzklasse (SSK) zu versehen.

Zusätzlich sind bei Neu- oder Umbauten die Schallschutzfenster von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt nachts dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), mit integrierten schallgedämpften Lüftungen zu versehen; sofern keine zentrale oder indirekte Belüftung zu weniger belasteten bzw. im Lärmschatten befindlichen Gebäudeseiten hin vorgenommen werden kann.

Bei Neu- oder Umbauten müssen die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen und die Dächer über den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens dem in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße R'_{wres} nach DIN 4109 Ausg. 1989 entsprechen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'_w des Außenbauteils in dB	erf. R'_w des Fensters in dB	Schallschutzklasse der Fenster (SSK)
IV	66 bis 70	40	35 – 39 *	3
V	71 bis 75	45	40 – 44 *	4

* abhängig vom Fensterflächenanteil, nur bei maximal 60 % der Fassade

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

2. Hinweise

2.1 Grundwasser

Im Plangebiet ist ab einer gewissen Tiefe mit Grundwasser zu rechnen. Bei der Unterkellerung von Gebäuden sind die Außenwände durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen, um die Durchnässung von Wänden zu verhindern.

Eine Ableitung von Grund- und Drainagewasser über die Kanalisation ist nicht zulässig.

2.2 Ableitung von Niederschlagswasser

Gem. § 3 Nr. 2 Satz 2 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Recklinghausen vom 21.12.1990 muss das auf den Baugrundstücken in den mit WR 2 gekennzeichneten reinen Wohngebieten, auf dem mit "A" gekennzeichneten Teil des Flurstückes Nr. 148 und auf den neuen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal, in die Fläche für die Abwasserbeseitigung - Versickerungsanlage - eingeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

2.3 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. 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 Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

2.4 Denkmalschutz

Die Marienkirche, Marienstraße 33, steht unter Denkmalschutz. Bauliche Veränderungen des Gebäudes selbst sowie auf Grundstücken oder an Gebäuden im Bereich der Marienkirche bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis und sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Recklinghausen und dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

2.5 Ortsrecht

Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten.

3. Gutachten

- Dipl.-Ing. Hermann Schoof, Ingenieurbüro für Baugrund und Bodenmechanik: Bodengutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser (25.01.2007)
- Stadt Recklinghausen, FB 61/4 Verkehrsplanung: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 266 - Spichernstraße – (15.03.2007)

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)