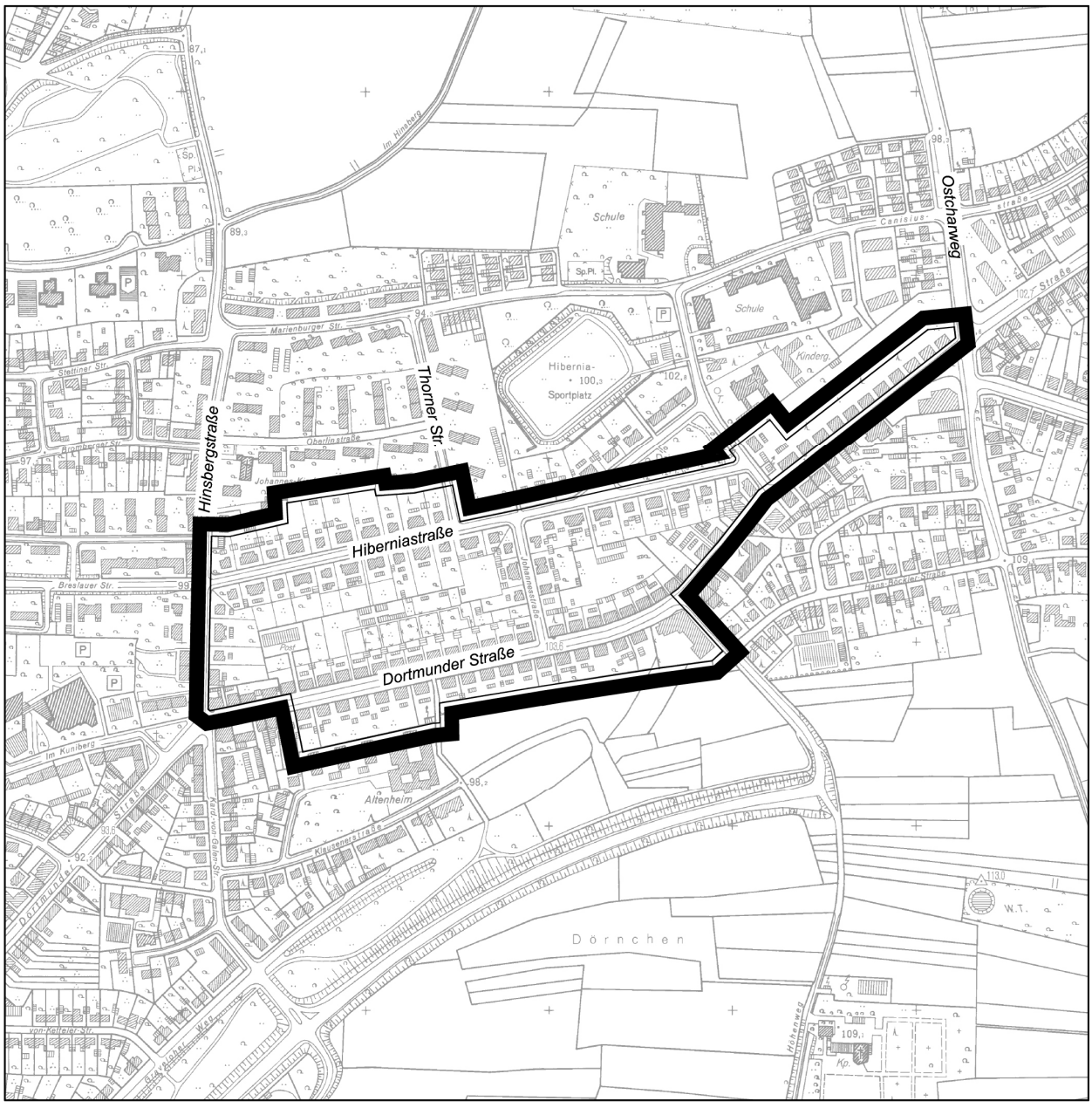
Stadt Recklinghausen

Fachbereich - Planen, Umwelt, Bauen -

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 267 - Hiberinastraße - - vereinfachtes Verfahren -



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2. Flächennutzungsplan und andere Planungen

3. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

4. Planverfahren

5. Planinhalt und Festsetzungen

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

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

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB/ § 23 BauNVO)

5.4 Verkehrserschließung

5.5 Ver- und Entsorgung

6. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

7. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1, 2 und 3 BauGB

8. Hinweise

9. Textlicher Teil

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Bodenordnung

11. Kosten und Finanzierung

12. Flächenbilanz

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 267 – Hiberniastraße – liegt im Stadtteil Recklinghausen Ost zwischen der Dortmunder Straße, der Hinsbergstraße, der Hiberniastraße, dem Drissenplatz und dem Ostcharweg. Der räumliche Geltungsbereich ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung durch eine schwarze Linie gekennzeichnet.

Abgesehen von einem Gebäudekomplex im Einmündungsbereich Hinsbergstraße/Dortmunder Straße, dem Wohn- und Geschäftshaus Ecke Dortmunder Straße/Höhenweg (Pennymarkt) und einigen Gebäuden im Bereich Dortmunder Straße / Drissenplatz prägen 1 ½- bis 2 ½ - geschossige Gebäude der ehemaligen Bergarbeitersiedlung in offener Bauweise das städtebauliche Erscheinungsbild des gesamten Bebauungsplanbereiches. Während die Zechenhäuser ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, sind in den o. a. sonstigen Gebäuden an der Dortmunder Straße neben der Wohnnutzung auch Nutzungen anzutreffen, die in einem allgemeinen Wohngebiet regelzulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind.

Sowohl die Blockinnenbereiche zwischen Dortmunder Straße und Hiberniastraße als auch die rückwärtigen Grundstücksteile nördlich und südlich der Dortmunder Straße sowie nördlich der Hiberniastraße werden gärtnerisch genutzt. Bei den hier vorhandenen baulichen Anlagen handelt es sich um Anlagen i. S. der §§ 12 und 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ein bauliche Entwicklung in die Tiefe der Grundstücke und somit auch in die Blockinnenbereiche hinein zum Zwecke einer Wohnnutzung hat bisher nicht stattgefunden. Die Straßenrandbebauung mit den großzügigen Gartenbereichen prägt daher maßgeblich die städtebauliche Ordnung.

2. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan (Stand Dez. 2005) stellt den gesamten Planbereich als Wohnbaufläche dar. Mit Blick auf die in Punkt 3 der Begründung dargestellten Ziele des Bebauungsplanes wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

3. Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Bei der Bergarbeitersiedlung handelt es sich um Teile eines größeren Siedlungsbereiches, der sich östlich der ehemaligen Schachtanlage Blumenthal 3/4 in den Jahren 1901 bis 1906 in drei Abschnitten entwickelt hat, wobei die Gebäude entlang der Hiberniastraße und am Drissenplatz dem zweiten Siedlungsabschnitt zuzuordnen sind. Die ältesten Gebäude stehen an der Dortmunder Straße.

Trotz der Vielzahl der Bauformen im Bereich Hiberniastraße / Drissenplatz prägen auch konstruktive und gestalterische Gemeinsamkeiten das einheitliche Gesamtbild der Siedlung. Die überwiegend mit einer Putzfassade versehenen zweigeschossigen Gebäude verfügen über unterschiedlichste Grundrisse (winkelförmige Häuser, Kreuzgrundrisse mit Seitenrisaliten, quadratische Grundrisse). Die Giebelseiten sind teilweise durch Pilaster und abgetreppte, verschieferte Giebeldreiecke betont, einige der Gebäude sind mit Erkern ausgestattet.
Die Hiberniastraße selbst ist alleeartig gestaltet, im Bereich der Vorgärten prägen Rasenflächen mit punktuellen Strauchpflanzungen ohne trennende Grün- oder Zaunelemente das Bild, während der Drissenplatz auch durch die öffentliche Grünanlage mit Spielplatz geprägt ist.
Charakteristisch für die Gebäude an der Dortmunder Straße sind u. a. die nebeneinanderliegenden zurückgesetzten Eingangstüren. Auch die Dortmunder Straße hat innerhalb des Planbereiches Alleecharakter.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Privatisierung der Zechensiedlung und die daraus resultierenden Absichten der neuen Eigentümer, die Gebäude umzubauen, zu erweitern oder zu modernisieren. Ziel des Bebauungsplanes ist zum einen, den Gebäudebestand in seiner jetzigen Form festzuschreiben und u. a. durch Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise das Erscheinungsbild der Siedlung zu sichern. Zum anderen soll durch die Festsetzung entsprechender überbaubarer Grundstücksflächen den Wünschen der neuen Eigentümer auf Anpassung der Gebäude an heutige Wohnbedürfnisse unter Berücksichtigung

des städtebaulichen Ordnungsbildes der ehemaligen Zechensiedlung Rechnung getragen werden. Auch wenn die Siedlung keinen der Reitwinkelsiedlung im Stadtteil Grullbad vergleichbaren Denkmalbereich darstellt, so ist der Erhalt der städtebaulichen Qualität, des äußeren Erscheinungsbildes und der Wohnqualität, insbesondere aufgrund der bereits durchgeführten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, nicht nur sinnvoll, sondern i. S. von § 1 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung der Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 erforderlich, zumal durch die im Rahmen der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB möglichen baulichen Veränderung einzelner Gebäude (Umgestaltung der Fassaden, Anbauten, Ausbau der Dachgeschosse etc.) der erhaltenswerte Gesamteindruck der Siedlung (des Ensembles) insgesamt verloren geht. Gestaltungsregeln in Form einer Satzung gem. § 86 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) ergänzen die planungsrechtlichen Festsetzungen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstrukturen werden daher reine bzw. allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Durch die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen mit Entwicklungsmöglichkeiten in die rückwärtigen Grundstücksbereiche über die vorhandenen Bebauungstiefen hinaus wird die das Ortsbild prägende Straßenrandbebauung festgeschrieben. Da auf weitere qualifizierte Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung verzichtet werden kann, handelt es sich bei diesem „bestandssichernden“ Bebauungsplan um einen „einfachen“ Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

4. Planverfahren

Mit Beschluss des Rates vom 04.09.2006 wurde das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 – Hiberniastraße – eingeleitet. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 30 vom 23. 10.2006 und in den Tageszeitungen. Auf der Basis der unter Punkt 3 der Begründung beschrieben Ziele wurde die Durchführung des generellen Verfahrens beschlossen.

Da sich im Zuge der planerischen Überlegungen und der Konkretisierung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes herausgestellt hat, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, wurde das Aufstellungsverfahren mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 27.02.2007 auf das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB umgestellt.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauGB wurde der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Planunterlagen lagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 30.04.2007 bis 30.05.2007 während der Dienststunden im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen öffentlich aus und gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung hätte berührt sein können, Stellungnahmen eingeholt. Darüber hinaus fand auf der Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 26.02.2007 am 16.05.2007 in der Hauptschule an der Canisiusstraße zusätzlich eine Bürgerversammlung statt, an der ca. 25 Bürgerinnen und Bürger teilgenommen haben.

5. Planinhalt und Festsetzungen

In Anbetracht dessen, dass mit dem Bebauungsplan ein Gebiet nach § 34 BauGB überplant wird (siehe auch Punkt 3 der Begründung), der Plan überwiegend der Bestandssicherung dient, aber auch ordnende bzw. ausschließende Funktion hat, beschränken sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das Erforderliche i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Festsetzungen lassen insoweit die Eigenart der näheren Umgebung unberührt.

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

Wie bereits unter Punkt 1 der Begründung dargelegt, wird der Planbereich überwiegend durch reine Wohnnutzung geprägt. Nur im Einmündungsbereich Hinsbergstraße / Dortmunder Straße,

Dortmunder Straße / Höhenweg (Pennymarkt) und dem Bereich Dortmunder Straße / Drissenplatz sind neben der Wohnnutzung auch Nutzungen anzutreffen, die in einem allgemeinen Wohngebiet regelzulässig zulässig sind. Von daher werden für die Grundstücke Dortmunder Straße 109 bis 115, 167/169 und 162 bis 166 und allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO und im übrigen Planbereich reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Um die vorhandenen Nutzungsstrukturen einschließlich der Wohnnutzung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) zu bewahren, ist es insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse städtebaulich sinnvoll und geboten, einzelne Nutzungen, die nur ausnahmsweise zulässig sind, hier auszuschließen. Darum wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Folgende Festsetzung wird daher in den textlichen Teil unter Punkt 9 der Begründung aufgenommen:

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für die WA-Gebiete festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

Da sich das Maß der baulichen Nutzung aus der vorhandenen Bebauung auf der Basis der Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB ableiten lässt, wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet.
Im Hinblick darauf, dass im Rahmen der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB bauliche Veränderung einzelner Gebäude, insbesondere durch Umgestaltung der Fassaden und Ausbau der Dachgeschosse, möglich sind, die geeignet sind, den erhaltenswerten Gesamteindruck der Siedlung negativ zu beeinflussen, werden Gestaltungsregeln in Form einer Satzung gem. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) die planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzen.

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen und orientiert sich entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes im Wesentlichen am vorhandenen Gebäudebestand. Da der baulichen Erweiterung nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB aber Grenzen gesetzt sind, durch die Privatisierung der Siedlung aber Umbau-, Erweiterungs- und Modernisierungsabsichten bestehen, werden unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die eine Anpassung der Wohnungen an heutige Wohnbedürfnisse ermöglichen. Um das Erscheinungsbild der Siedlung insgesamt nicht wesentlich zu verändern, werden die Erweiterungsmöglichkeiten für die Gebäude unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Vorschriften auf die der Straße abgewandten Seite beschränkt.
Für den Erhalt der städtebaulichen Qualität der Siedlung und damit der Wohnqualität sprechen u. a. auch die ab 1990 durchgeführten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen (Dach- und Fassadenerneuerung, Fenster, Anschluss Fernwärme etc.).

In Abhängigkeit vom jeweiligen Haustyp und den Grundstücksverhältnissen bieten die festgesetzten Baufenster Erweiterungsmöglichkeiten zwischen 4 m und 6 m, in Einzelfällen auch bis zu 7 m. Insbesondere mit Blick auf die verschiedenen Haustypen und die dadurch bedingten unterschiedlichen Möglichkeiten der Erweiterung wird darüber hinaus über eine Ausnahmeregelung gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i. V. mit § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch unterordnete Gebäudeteile um 2 m eingeräumt. Die im textlichen Teil des Bebauungsplanes vorgesehene Ausnahme trägt unter anderem dem vereinzelt von den Eigentümern bekundeten Wunsch Rechnung, neben der baulichen Erweiterung der Wohngebäude auch Wintergärten, überdachte Terrassen oder Balkone errichten zu können. Unter dem Aspekt der Energieeinsparung (passive Energiegewinnung) bei Wintergärten, steht dies durchaus im Einklang mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5

BauGB) und berücksichtigt die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Das städtebauliche Ziel, den Charakter der Siedlung weitgehend zu erhalten, wird dadurch nicht in Frage gestellt.

Die Ausnahme zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze wird nach der Art auf Wintergärten, Terrassen einschließlich einer Überdeckung und Balkone und nach dem Maß auf max. 2 m beschränkt. Sie bietet den Eigentümern über die festgelegten Baufenster hinaus zusätzlichen Gestaltungs- und Entwicklungsspielraum.

Folgende Festsetzung wird daher in den textlichen Teil unter Punkt 9 der Begründung aufgenommen:

Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen in den mit „A“ gekennzeichneten Bereichen durch Wintergärten, Terrassen einschließlich einer Überdeckung und Balkone um max. 2 m ausnahmsweise zulässig ist.
Die landesrechtlichen Vorschriften - Landesbauordnung NRW - über Abstandsflächen bleiben von dieser Regelung unberührt.

Gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Garagen und Stellplätzen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den Baugebieten zulässig, soweit der Bebauungsplan keine anderen Regelungen vorsieht. Mit Blick auf die in Punkt 3 dieser Begründung dargelegten Ziele und unter weitgehender Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen i. S. der §§ 12 und 14 BauNVO ist es insbesondere städtebaulich geboten, die Errichtung der v. g. Anlagen räumlich einzuschränken bzw. auszuschließen.
Die räumliche Ausschluss der Anlagen und Einrichtungen bezieht sich auf die Vorgartenflächen im Bereich der Hinsbergstraße, Hiberniastraße, Johannesstraße und des Drissenplatzes sowie Teile der Zufahrtsbereiche zwischen den Gebäuden an den v. g. Straßen und der Dortmunder Straße.

Charakteristisch für die ehemalige Bergarbeitersiedlung sind neben den Gebäuden selbst die baumbestandenen Straßen und mit Ausnahme der Dortmunder Straße die Vorgärten, die bisher von störenden baulichen Anlagen freigeblieben sind. Um diese städtebauliche Qualität zu erhalten ist der Ausschluss von Anlagen und Einrichtungen i. S. der §§ 12 Abs. 1 und 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgartenbereichen und einem Teil der Grundstücke zwischen den Gebäuden gerechtfertigt, zumal auf den Grundstücken noch genügend Spielraum für die Errichtung derartiger Anlagen gegeben ist.
Von dieser Festsetzung werden Einfriedigungen ausgenommen, da nach der Privatisierung eine Reihe von Vorgärten bereits eingefriedigt worden sind und negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Siedlung einschließlich des Straßenraumes durch eine entsprechende Gestaltung der Einfriedigungen auf der Basis einer Gestaltungsatzung gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW vermieden werden können. Mit einer Ausnahme sind Einfriedigungen bisher nur in Form von Hecken und Stahlmattenzäunen ausgeführt worden.

Als Festsetzung wird unter Punkt 9 folgender Text aufgenommen:

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den durch Schraffur gekennzeichneten Bereichen der reinen Wohngebiete Stellplätze, Garagen und Carports i. S. von § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig sind. Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen (weitere Regelungen hierzu siehe Gestaltungssatzung gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW).

5.4 Verkehrserschließung

Die Grundstücke des Bebauungsplanbereiches sind durch die angrenzenden Verkehrsflächen ausreichend erschlossen.
Da durch den Bebauungsplan innerhalb der Blockinnenbereiche keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden, die eine ordnungsgemäße Erschließung benötigen, beschränken sich die

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auf die vorhandenen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Nördlich der Dortmunder Straße und östlich der Hinsbergstraße befindet sich im Hintergelände eine Vermittlungsstelle der Telekommunikation. Die Erschließung erfolgt von der Dortmunder Straße aus über das Flurstück 596. Da sich dieses Grundstück nicht im Eigentum des Versorgungsträgers befindet, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung kann durch die in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhandenen Wasser-, Gas- und Stromleitungen, Fernwärmeleitungen sowie der Telekommunikationseinrichtungen sichergestellt werden.

Neben den Versorgungsleitungen im Bereich der Verkehrsflächen befinden sich innerhalb des Planbereiches zwei Trafostationen, die der Stromversorgung dienen und eine Vermittlungsstelle der Telekommunikation. Der Nutzung entsprechend werden die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche festgesetzt.

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Neben der Erweiterung vorhandener Gebäude werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten eröffnet. Die Blockinnenbereiche bleiben gärtnerisch genutzt. Da die bestehenden Gebäude an das Kanalnetz angeschlossen sind, ist auch die Entwässerung von baulichen Erweiterungen möglich. Die vorhandenen und die künftigen Bauflächen sind in dem Generalentwässerungsplan Kuniberg berücksichtigt worden. Dieser Generalentwässerungsplan bildet auch eine der Grundlagen für die Hellbachplanung der Emschergenossenschaft.

Im Zusammenhang mit der Abkopplung von versiegelten Flächen hat die Stadt Recklinghausen mit der Emschergenossenschaft eine Vereinbarung getroffen, nach der die an die städtische Kanalisation angeschlossene versiegelte Fläche innerhalb der nächsten 15 Jahre um 15 % reduziert werden soll. Bei der Dimensionierung der geplanten Abwasseranlagen der Emschergenossenschaft entlang des Hellbachs - in dessen Einzugsgebiet liegt der Bebauungsplanbereich Nr. 267 - wurde diese Flächenreduzierung bereits berücksichtigt. Die Anlagen der Emschergenossenschaft werden somit kleiner dimensioniert, als es nach dem heutigen Versiegelungsgrad erforderlich wäre. Um zu gewährleisten, dass es in dem Übergangszeitraum bei Starkregen nicht zu unzulässigen Austritten aus dem Kanalnetz kommen kann, werden durch die Emschergenossenschaft an geeigneten Stellen Notentlastungen angeordnet.

Lokale entwässerungstechnische Probleme bestehen zur Zeit im Bereich der Hiberniastraße, da hier der Kanal hydraulisch überlastet ist. Die Sanierung des Kanals ist in dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Recklinghausen für 2008 vorgesehen.

6. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Neuausweisung von Bauflächen geplant ist und damit auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet werden, bedarf es auch keiner Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 21 Abs. 1 BNatSchG).

7. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr.1, 2 und 3 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung zu einem Bebauungsplanverfahren östlich des Planbereiches hat der Geologische Dienst Krefeld darauf hingewiesen, dass sich südöstlich des Bebauungsplan-

gebietes entlang natürlich vorhandener Klüfte durch Bergbaueinflüsse Ende der 1990er Jahre verstärkt karstbedingte Erdfälle und Erdspalten gebildet hatten. Wegen der grundsätzlich ähnlichen geologischen Situation ist gemäß dem Geologischen Dienst im Bereich des B-Plangebietes mit analogen Verhältnissen zu rechnen, so dass das Auftreten von kleineren Hohlräumen im Grenzbereich Locer-/Festgestein – d.h. Kreidemergel zu auflagerndem Löß – oder in den oberen Metern der Recklinghäuser Sandmergel nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Es wird empfohlen, diese Begebenheiten bei Baugrunduntersuchungen bzw. bei der Gründung von Gebäuden zu berücksichtigen.
Da konkrete Anhaltpunkte für eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB nicht vorliegen, wird vor dem Hintergrund der Erkenntnisse des Geologischen Dienstes ein Hinweis in Ziff. 1.4 des textlichen Teiles aufgenommen (siehe auch Ziff. 8 der Begründung).
Unter dem nördlichen Stadtgebiet ist bis vor einiger Zeit der Bergbau umgegangen. Da nach Mitteilung der zuständige Bergbehörde bzw. des Bergbautreibenden im Planbereich mit Abbaueinwirkungen nicht mehr zu rechnen ist, bedarf es keiner Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB.

Unmittelbar neben, d.h. östlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein im Kataster der Altlasten(verdachts)flächen unter der Nr. 4309/85 erfasstes Grundstück (Flur 343, Flurstück 531). Auf diesem befand sich bis in die 1980er Jahre eine Tankstelle. Nach Abbruch der Tankstelle wurde dort ein Gebäude mit Einzelhandelsnutzung errichtet. Im Zuge der Baumaßnahme wurden die Bodenverhältnisse untersucht. Nach den Erkenntnissen aus der Begutachtung gehen von dem Grundstück keine Gefährdungen für die benachbarten Flächen im Planbereich aus.

Nördlich des Bebauungsplanbereiches befindet sich in ca. 50m bis 100m Entfernung der im Kataster der Altlasten(verdachts)flächen unter der Nummer 4309/73 erfasste Hibernia-Sportplatz. Es liegen keinerlei Hinweise dafür vor, dass von diesem Bereich eine Gefährdung für den Planbereich ausgehen könnte.

8. Hinweise

Aus der Beteiligung des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, das der Planbereich Kampfmitteleinwirkungen ausgesetzt war. Auf einen entsprechenden Hinweis im textlichen Teil des Bebauungsplanes kann insoweit verzichtet werden.

Da auch keine Anhaltspunkte vorliegen, die für eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB sprechen, werden unter Bezug auf die Stellungnahme des geologischen Dienstes und entsprechende Äußerungen des Bergbautreibenden informell Hinweise in den textlichen Teil aufgenommen. Bezüglich früherer bergbaulicher Aktivitäten wird darauf hingewiesen, dass es im Planbereich in der Vergangenheit aufgrund des Steinkohleabbaus bergbauliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche gegeben hat.

Nach Auskunft des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen - kann im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden. Damit kulturgeschichtliche Bodenfunde bei der Gemeinde bzw. der LWL- Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster angezeigt werden können, wurde in den textlichen Teil unter Ziff. 1.4.3 ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

9. Textlicher Teil

1.1 Unzulässigkeit von Ausnahmen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für die WA-Gebiete festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Ausschluss von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie Nebenanlagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den durch Schraffur gekennzeichneten Bereichen der reinen Wohngebiete Stellplätze, Garagen und Carports i. S. von § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig sind. Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen (weitere Regelungen hierzu siehe Gestaltungssatzung gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW).

1.3 Ausnahme zur Überschreitung von Baugrenzen

Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen in den mit „A“ gekennzeichneten Bereichen durch Wintergärten, Terrassen einschließlich einer Überdeckung und Balkone um max. 2 m ausnahmsweise zulässig ist.
Die landesrechtlichen Vorschriften - Landesbauordnung NRW - über Abstandsflächen bleiben von dieser Regelung unberührt.

1.4 Hinweis

1.4.1 Südöstlich des Bebauungsplangebietes haben sich entlang natürlich vorhandener Klüfte durch Bergbaueinflüsse Ende der 1990er Jahre verstärkt karstbedingte Erdfälle und Erdspalten gebildet. Wegen der grundsätzlich ähnlichen geologischen Situation ist gemäß dem Geologischen Dienst im Bereich des B-Plangebietes mit analogen Verhältnissen zu rechnen, so dass das Auftreten von kleineren Hohlräumen im Grenzbereich Locer-/Festgestein – d.h. Kreidemergel zu auflagerndem Löß – oder in den oberen Metern der Recklinghäuser Sandmergel nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Diese Begebenheiten sollten bei Baugrunduntersuchungen bzw. bei der Gründung von Gebäuden berücksichtigt werden.

1.4.2 Im Planbereich hat es in der Vergangenheit aufgrund des Steinkohleabbaus bergbauliche Einwirkungen gegeben.

1.4.3 „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. der LWL- Archäologie für Westfalen anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG)“.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Bodenordnung

Nach den vorliegenden Erkenntnissen und der bestehenden eigentumsrechtlichen Situation sind zur Umsetzung der Planung bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung.

11. Kosten und Finanzierung

Die Umsetzung der Planung ist nicht mit Kosten verbunden, die in der städtischen Investitions- oder Haushaltplanung berücksichtigt werden müssten.

12. Flächenbilanz

				ha	a	m²	%
1.	Gesamtfläche des Plangebietes			13	06	00	100

2.	Reine Wohngebiete -WR-			10	28	35	78,74
3.	Allgemeine Wohngebiete -WA-				54	71	4.19
4.	Straßenverkehrsflächen			2	07	77	15.91
	Davon						
		Fußweg	0,0178 ha				
5.	Fläche für Versorgungsanlagen				15	17	1.16

Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen
Recklinghausen, den 23.07.2007

Rapien
Ltd. Städt. Baudirektor