

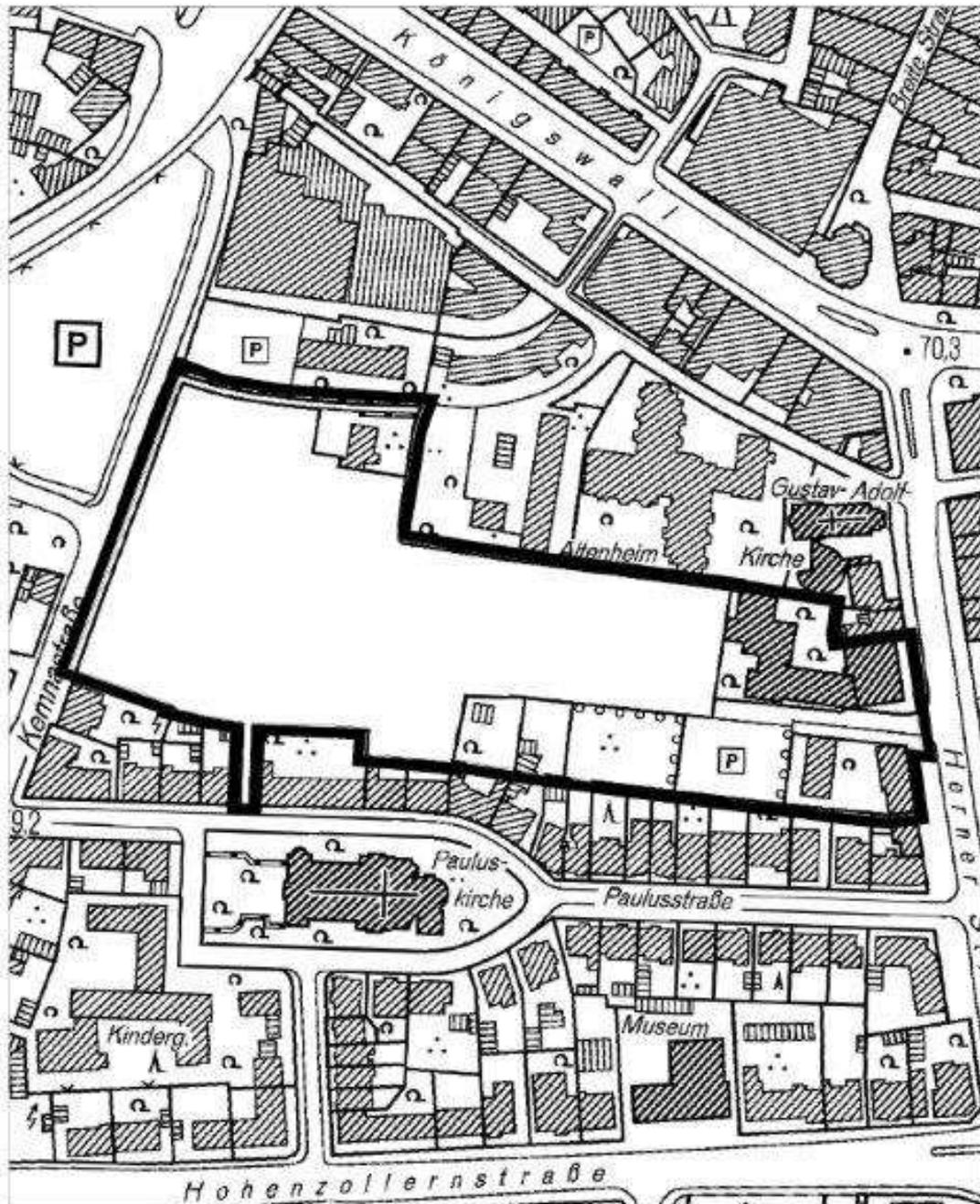
# Bebauungsplan Nr. 269

## – Paulusanger/ östliche Kemnastraße –

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

### Begründung gemäß § 2a BauGB

### gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



**█** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
2. Örtliche und überörtliche Planungen .....	5
3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	7
3.1. Ausgangslage .....	7
3.2. Zielsetzung der künftigen Entwicklung .....	7
3.3. Städtebauliches Konzept.....	8
3.4. Städtebauliche Ziele.....	9
3.4.1. Standortgerechte Nachfolgenutzung .....	9
3.4.2. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden .....	9
3.4.3. Gestaltung des öffentlichen Raumes / Stellplätze.....	10
4. Planverfahren.....	12
5. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO.....	16
5.1. Art und Maß der Nutzungen in den Baugebieten.....	16
5.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 4 BauNVO).....	16
5.1.2. Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO) .....	17
5.2. Geländehöhe / Fläche für Aufschüttungen .....	18
5.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 22 und 23 BauNVO) .....	19
5.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	19
5.5. Abweichende Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	20
5.6. Stellplätze und Garagen.....	20
5.7. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	21
5.8. Verkehrserschließung .....	21
5.9. Ver- und Entsorgung .....	22
5.9.1. Entwässerungssystem .....	22
5.9.2. Berechnungsverfahren.....	23
5.9.3. Ergebnisse / Zusammenfassung .....	23
6. Umweltbelange .....	24
6.1. Umweltprüfung.....	24
6.2. Eingriffsregelung .....	24
6.3. Artenschutz .....	24
7. Maßnahmen zur Verwirklichung .....	26
8. Kosten und Finanzierung.....	27
8.1. Ausgaben.....	27
8.2. Einnahmen.....	27
9. Hinweise .....	28
9.1. Kampfmittelbeseitigung .....	28
9.2. Bodendenkmalschutz.....	28
9.3. Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen.....	28
10. Flächenbilanz .....	29

# 1. Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen Bereich, der durch die Straßen Kemnastraße, südlich Auf dem Graben, Herner Straße und Paulusstraße begrenzt ist. Die nachstehende Abbildung zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 269 Paulusanger/ östliche Kemnastraße.

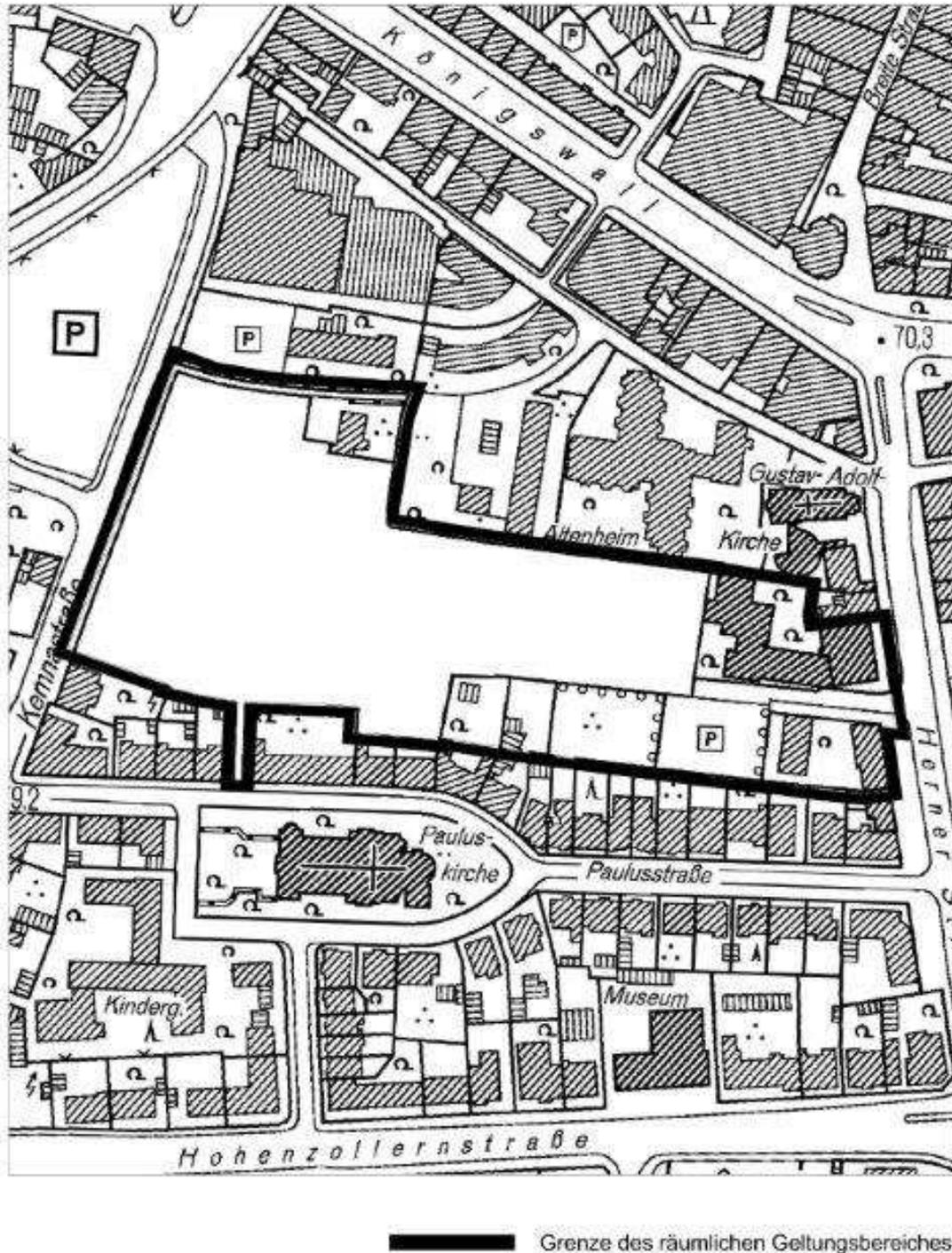


Abbildung 1: Übersicht über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 269 Paulusanger / östliche Kemnastraße.

Neben dem Bereich der ehemaligen Berufskollegschulen umfasst der Bebauungsplan einen weiteren Teilbereich. Im Osten wird der Übergangsbereich vom ehemaligen Schulgrundstück zur Herner Straße in den Planbereich aufgenommen. Im Süden werden private, rückwärtige

Grundstücksteile der Paulusstraße einbezogen sowie eine vorhandene städtische Parzelle, die als Wegeverbindung zum Paulusanger entwickelt werden soll.

Das Umfeld des heute als Paulusanger bezeichneten Bereiches war noch bis Ende des 19. Jahrhunderts lediglich durch vereinzelte Baukörper entlang der stadtauswärts führenden Straßen geprägt, unter anderem durch das 1851 errichtete Prosper-Krankenhaus an der Kemnastraße (heutiger Kinokomplex) und die 1847 errichtete Gustav-Adolf-Kirche (älteste evangelische Kirche im Vest) an der Herner Straße.

1901 erstellte der Baurat Joseph Stübben aus Köln einen Bebauungsplanentwurf für die Bereiche Recklinghausens außerhalb des Altstadt-kerns. Gut erkennbar ist die Idee einer durchgehenden, begrünten Erschließung im Bereich des Plangebietes. Auf dieser Plangrundlage entstand u.a. auch das Paulusviertel rund um die neoromanische Basilika St. Paulus aus dem Jahr 1906.

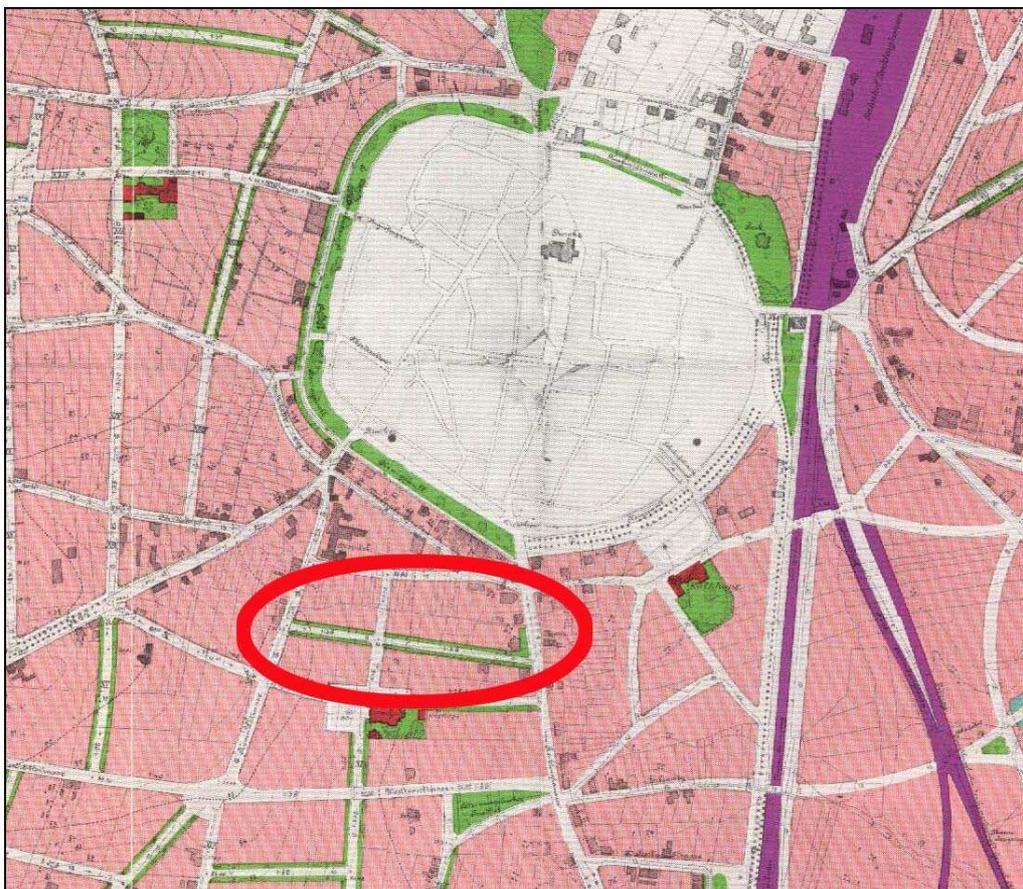


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem „Stübben-Plan“ von 1901. (Eigene Hervorhebung)

Die zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäude des Paulusviertels entstanden zwischen 1902 und 1914 für das mittelständische Bürgertum. Markant ist das Zusammenspiel von Fassaden und Straßenraum, Platzbildung und Begrünung, Wegeführung und Blickbeziehungen. Noch heute bildet das Paulusviertel ein äußerst attraktives Wohnquartier mit hoher stadträumlicher Qualität. Es kann daher als Vorbild für ein neues Quartier dienen.

Der Planbereich liegt südlich der Altstadt Recklinghausens und entwickelte sich entgegen dem „Stübben-Plan“ zu einem Ausbildungsstandort zweier Berufskollegschulen, die sowohl von der Kemnastraße als auch von der Herner Straße aus erschlossen wurden. Eine durchgehende und begrünte Verbindung wurde nicht hergestellt.

## 2. Örtliche und überörtliche Planungen

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan ist eingebunden in ein hierarchisch gegliedertes Planungssystem und ist inhaltlich aus den örtlichen/ überörtlichen Planungen abzuleiten.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilplan „Emscher-Lippe“, der am 12.11.2004 in Kraft getreten ist, liegt der Planbereich innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

Der aktuelle Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 27.03.2013 stellt den gesamten Planbereich (mit Ausnahme eines Bereiches entlang der Herner Straße) als Wohnbaufläche dar.

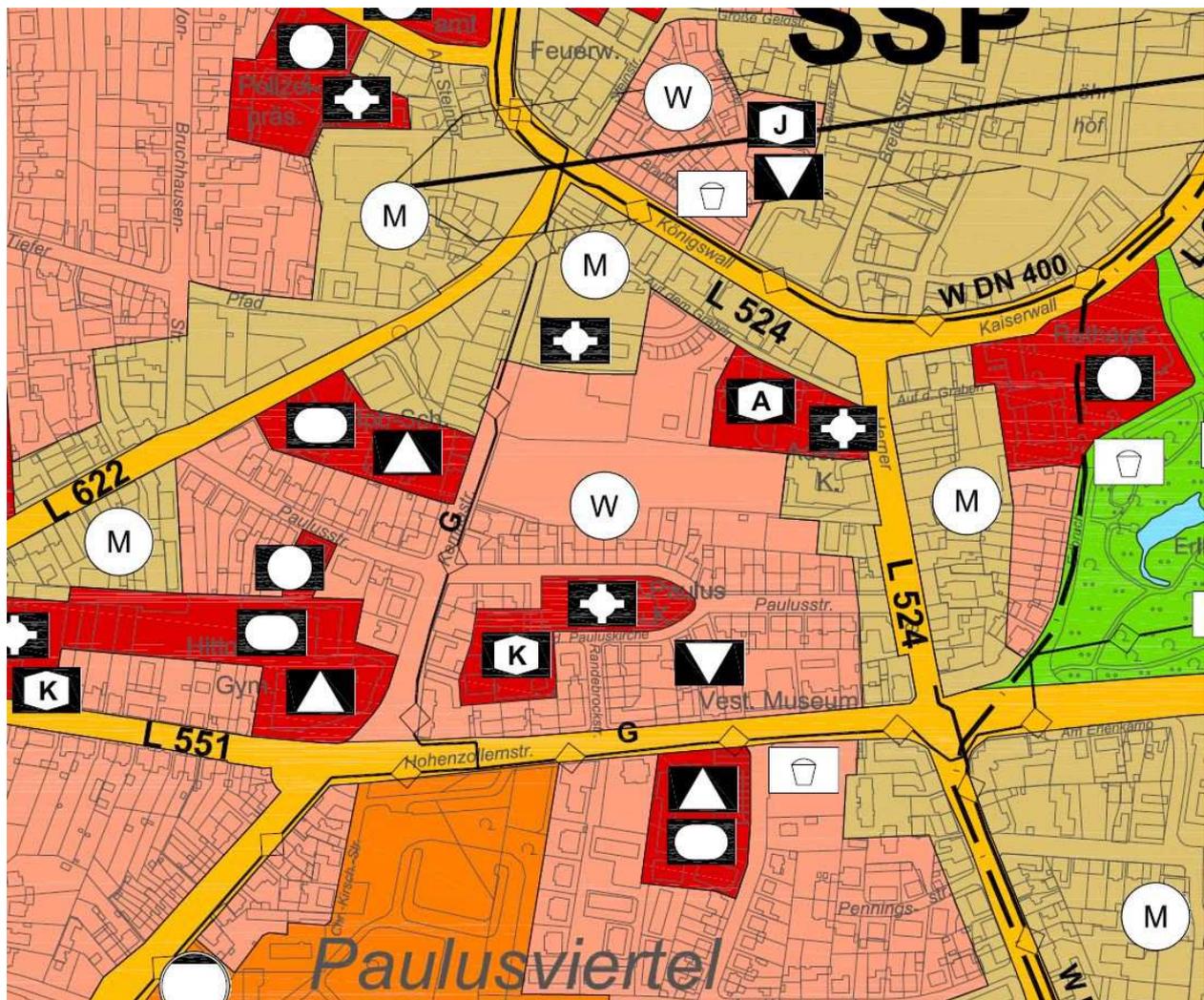


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2013

Derzeit liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 Teilplan 1 – Kemnastraße, der seit 1998 rechtsverbindlich ist. Die Art der Nutzung wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem ehemaligen Flächennutzungsplan entwickelt. Somit setzt der Bebauungsplan für den Bereich der ehemaligen Berufskollegenschulen Fläche für Gemeinbedarf – Schule – fest.

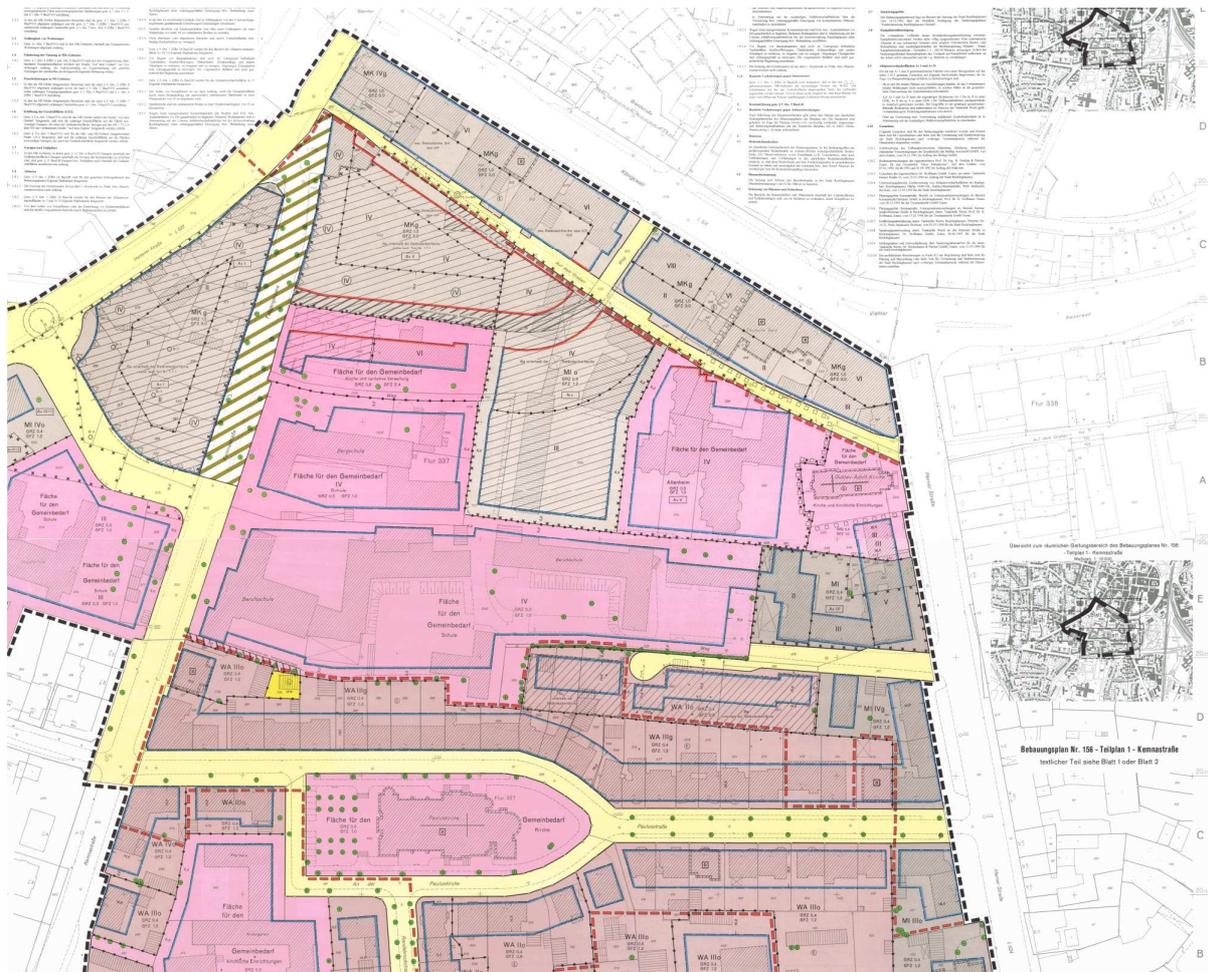


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 156 Teilplan 1 – Kemnastraße.

Für die künftige Entwicklung des Paulusangers ist es im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser wird den Bebauungsplan Nr. 156 – Kemnastraße in Teilbereichen überlagern und entsprechend der Darstellung des FNP Wohnbauflächen sowie im östlichen Geltungsbereich Mischgebiete festsetzen. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.



Anger zu einer funktionalen Mitte, während die markante Baumbepflanzung ihn als prägnantes räumliches Zentrum definiert. [...] Durch die sehr einfache Grundstruktur ist der Wohnbereich wirtschaftlich zu realisieren – auch abschnittsweise. Die Zielsetzung der Verfasser, die Attraktivität des Ortes im wesentlichen durch die Qualität des städtebaulichen Außenraumes zu gewährleisten, wird gewürdigt. Hierdurch ist es möglich, innerhalb der städtebaulichen Vorgaben individuelle Häuser entstehen zu lassen.“

### 3.3. Städtebauliches Konzept

Auf der Grundlage des Entwurfs des 1. Preisträgers wurde das städtebauliche Konzept für den zentralen Bereich des Wettbewerbsgebietes in Zusammenarbeit mit zwei Planungsbüros aus Düsseldorf bzw. Aachen (Atelier Fritschi, Stahl, Baum und 3D-Architekten und Stadtplaner) weiterentwickelt und verfeinert.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept des Paulusangers (Atelier Fritschi, Stahl, Baum, Düsseldorf und 3D-Architekten und Stadtplaner, Aachen (2010))

Zwischen der Kemnastraße im Westen und der Herner Straße im Osten wird entlang einer neuen Erschließungsanlage ein Quartier entwickelt, das sich um einen zentralen öffentlichen Raum (Paulusanger) gruppiert. Sowohl nördlich, als auch südlich davon sollen dreigeschossige Stadthäuser entstehen, die unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen sowie in begrenztem Umfang auch gemischte Nutzungsstrukturen aufnehmen können. Im Übergangsbereich von der Kemnastraße zum Paulusanger sollen zwei Gebäudekomplexe zum einen den Eingangsbereich zum Paulusanger bilden und zum anderen eine attraktive Seite zur Kemnastraße entwickeln. Anders als die Stadthäuser um den Paulusanger können hier Wohn- und Geschäftshäuser bzw. „klassische“ Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen entstehen.

Als Stadthäuser werden hier Haustypen verstanden, die eine vertikal ausgerichtete (mehrgeschossige) Wohnfläche besitzen, häufig nur eine Wohneinheit enthalten und überwiegend ohne seitliche Grenzabstände errichtet werden. Der innenstadtnahen Lage entsprechend sind die Grundstücksgrößen geringer als an Stadtrandlagen. Die einzelnen

Parzellen können unterschiedlich breit sein. Dadurch können verschiedene Grundrisslösungen und Nutzungskonzepte realisiert werden.

Bedingt durch die Höhenentwicklung, die (fußläufige) rückwärtige Erschließung, die Grundstücksverfügbarkeit und technische Erfordernisse ist eine Abschnittsbildung zu einzelnen Hausgruppen sinnvoll und notwendig.

Es ist beabsichtigt, ein Quartier zu entwickeln, das eine eigene Identität besitzt und auf der Basis festgelegter funktionaler und gestalterischer Merkmale ein harmonisches Gesamtbild erzeugt.

Anknüpfend an die gebaute Tradition des Paulusviertels kann daher mit diesem Projekt ein Teil des „Stübben-Plans“ im Nachhinein umgesetzt werden.



Abbildung 7: Fiktive Fassadenabwicklung im Paulusanger

Zwei Themenbereiche stehen bei der Realisierung dieses Wohnquartiers dabei im Vordergrund: Die Sicherstellung der hohen architektonischen Qualität eines jeden einzelnen Gebäudes für sich und als Teil des Quartiers sowie die Organisation des ruhenden Verkehrs.

### **3.4. Städtebauliche Ziele**

#### **3.4.1. Standortgerechte Nachfolgenutzung**

Das Wohnen in der Stadt wird seit einigen Jahren wieder verstärkt nachgefragt. Dieser bundesweite Trend ist auch in Recklinghausen erkennbar. Neben äußeren Einflüssen (Energiekosten etc.) führen auch Um- bzw. Nachnutzungen von attraktiv gelegenen Grundstücken, sowie die vielfältigen Angebote der Innenstädte zu diesem Trend. Die Entwicklung der Flächen der Berufskollegschulen zu einem innerstädtischen Wohngebiet schafft ein weiteres attraktives Angebot und wertet die Innenstadt als Wohnstandort auf.

#### **3.4.2. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden**

Die Stadt der kurzen Wege, kompakte Baukörper und das Miteinander verschiedener Bevölkerungsgruppen sind ökologische und soziale Qualitäten, die urbanes Wohnen ausmachen. Die Verflechtung mit der vorhandenen Stadt ist aber nicht nur eine ökologische und soziale Notwendigkeit, sondern muss auch ästhetisch erfolgen.

In dem Projekt Paulusanger wird mit Grund und Boden schonend und sparsam umgegangen. Durch intensive und effektive Nutzung der Bauflächen im Quartier ist ein relativ größeres Bauvolumen auf gleichem Raum unterzubringen als in den üblichen vorstädtischen Einzel- und Reihenhausbauweisen. Es wird gezeigt, dass auf innenstadtnahen Grundstücken trotz höherer Bodenpreise Wohnqualitäten erreichbar sind, die eine echte - auch wirtschaftliche - Alternative zum Einfamilienhaus "auf der grünen Wiese" bieten.

### 3.4.3. Gestaltung des öffentlichen Raumes / Stellplätze

Der gesamte Bereich zwischen Kemnastraße und Herner Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und dementsprechend als Mischverkehrsfläche gestaltet werden. Die südliche Fahrgasse wird als Einrichtungsverkehr nach Osten und die nördliche Fahrgasse als Einrichtungsverkehr nach Westen genutzt.

Die Fahrgassen innerhalb der Mischverkehrsflächen sind im Bereich des Angers insgesamt 6 m breit. Davon sind 50 cm als Abtrennung zu den zum Anger orientierten öffentlichen bzw. privaten Stellplätzen als Rinne ausgebildet. Die Stellplätze sollen in einem gegenüber der Fahrgasse andersfarbigen Material gepflastert werden, damit sie als solche eindeutig erkennbar sind.

Der öffentliche Freiraum wird durch den zentral angeordneten Anger geprägt. Das vielfältige Nutzungsangebot macht den Anger zu einer funktionalen Mitte, während die markante Baumbepflanzung, bei deren Auswahl einheimische Gehölzarten zu bevorzugen sind, ihn als prägnantes räumliches Zentrum definiert.



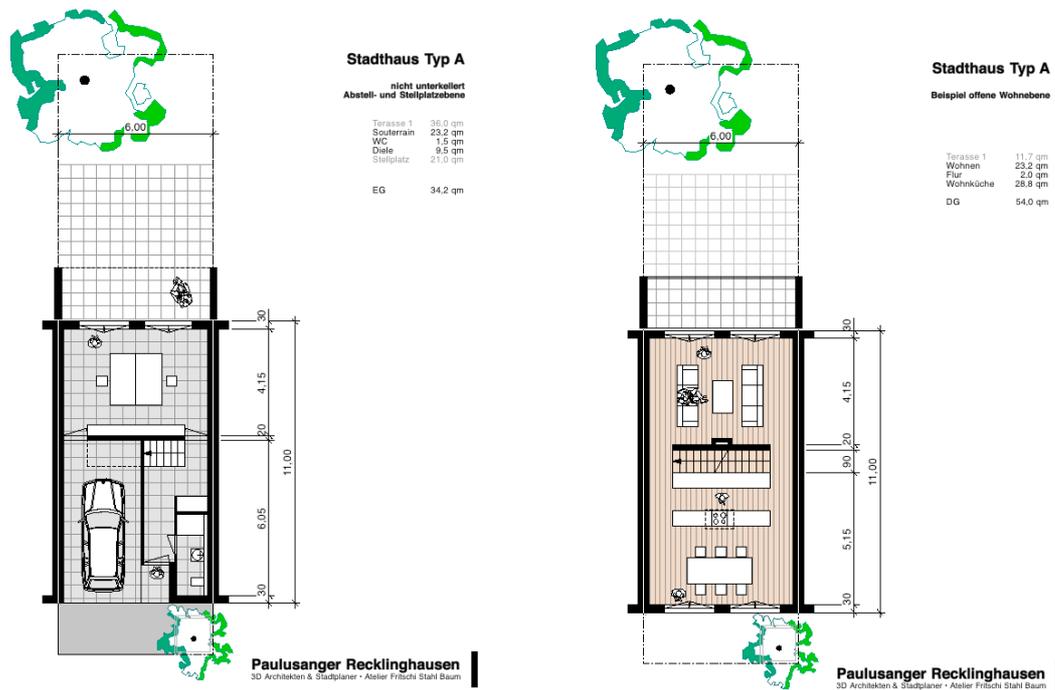
Abbildung 8: Definition des öffentlichen Raumes in Schnitt und Aufsicht (Atelier Fritschi, Stahl, Baum, Düsseldorf und 3D-Architekten und Stadtplaner, Aachen (2009))

Die Definition des öffentlichen Raumes wird auch durch die Planungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs beeinflusst. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen und der (wahrscheinlichen) Einzelvermarktung der Parzellen müssen mehrere unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten angeboten werden, wie die Bauherren und Nutzer nicht nur der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung zum Stellplatznachweis nachkommen können, sondern auch eine wohnungsnah und bequeme Möglichkeit haben, ihr Auto abzustellen.

Eine zentrale Tiefgarage unter dem Paulusanger wurde zwar diskutiert und für technisch möglich erachtet, allerdings aus wirtschaftlicher Sicht verworfen. Neben den hohen Herstellungskosten bliebe die Frage der dauerhaften Bewirtschaftung und Trägerschaft.

In der vorangestellten Abbildung wird gezeigt, dass der Paulusanger selbst für private sowie öffentliche Stellplätze genutzt werden kann.

Darüber hinaus ist nachgewiesen worden, wie der Stellplatz im Einzelgebäude integriert werden kann. Die folgende Abbildung verdeutlicht diesen Lösungsansatz.



Zudem ist es vorstellbar, dass mehrere Bauherren gemeinsam eine größere Tiefgarage im Untergeschoss der jeweiligen Wohngebäude errichten. Es wird die Aufgabe der Stadt als Grundstückseigentümerin sein, die Bauherrennachbarschaften so zu bilden, dass die jeweiligen Anforderungen an die Qualität der Stellplätze realisiert werden können und gleichzeitig ein vielfältiges, lebendiges Bild erzeugt wird. Eine ganz überwiegende oder ausschließliche Nutzung einer der aufgezeigten Möglichkeiten würde zu einer nicht gewollten Eintönigkeit führen.

Durch den Einsatz der drei Varianten werden im Gebiet mehr Stellplätze ermöglicht als bei einem Ansatz 1 Stellplatz je Wohneinheit erforderlich wären, so dass auf angrenzende Bereiche kein weiterer Parkdruck entsteht.

Im Zusammenhang mit der Festlegung des öffentlichen Raumes wurden auch mögliche fußläufige Wegebeziehungen in Nord-Süd Richtung geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass ein derartiger Fußweg lediglich vom späteren Anger nach Süden zur Paulusstraße durchführbar ist.

Dieser wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept überplant neben den im städtischen Eigentum befindlichen Flächen auch Grundstücksteile dreier privater Eigentümer. In einem Fall (Paulusstraße 22) werden die im rückwärtigen Grundstücksteil befindlichen baulichen Anlagen – derzeit als Hauptanlage gewerblich genutzt – überplant und in die Konzeption des Paulusangers einbezogen.

Zwar hat der Eigentümer einen Antrag auf Unterschutzstellung der Gebäude auf seinem Grundstück nach dem Denkmalschutzgesetz gestellt, eine förmliche Unterschutzstellung ist bisher allerdings nicht erfolgt. Die bloße Beantragung begründet keine bei einer Abwägung zu berücksichtigenden Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.

Darüber hinaus werden auf dem Grundstück Paulusstraße 24/ 24a im Hintergelände gelegene Garagen und Stellplätze überplant.

## 4. Planverfahren

Durch die Planung soll ein ehemals schulisch genutzter Bereich im Sinne der Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) wieder nutzbar gemacht werden. Diesen Belangen ist in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

Die Größe der festzusetzenden Grundfläche in diesem Planbereich wird unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm liegen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Durch den Bebauungsplan werden weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG) (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Es liegen somit die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB vor.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung bis zu einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm, dass die Voraussetzungen für einen bestandsorientierten Bebauungsplan i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB (keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft) gegeben sind.

In diesem Bauleitplan-Verfahren gelten gemäß § 13a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 10.09.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 269 – Paulusanger/ östliche Kemnastraße gefasst.

Im Zeitraum vom 18.01.2010 bis 15.02.2010 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Zudem fand am 18.01.2010 im großen Sitzungssaal des Rathauses eine Informationsveranstaltung statt, zu der zahlreiche Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Bei der Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf die Wahl des Verfahrens hingewiesen, verbunden mit der Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Neben der Umweltprüfung wird auch von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 09.06.2010 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung, die in der Zeit vom 30.06.2010 bis 30.07.2010 einschließlich durchgeführt wurde, sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Im Rahmen der v. g. öffentlichen Auslegung, sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise geäußert bzw. Stellungnahmen abgegeben, die eine erneute Offenlegung notwendig machen.

Im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden zu folgenden Bereichen Anregungen vorgebracht:

1. Anregungen zu den geplanten Wohngebäuden im Paulusanger,
2. Anregungen zum öffentlichen Raum im Eingangsbereich des Paulusangers von der Kemnastraße und
3. sonstige Hinweise und Anregungen von Trägern öffentlicher Belange.

Zu 1.:

Die Kombination aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ermöglicht im Angerbereich zum Zeitpunkt der Offenlage 3½-geschossige Stadthäuser mit einer Bautiefe von 11 m. Darüber hinaus können bestimmte Gebäudeteile die rückwärtige Baugrenze um bis zu 3,00 m überschreiten. Stellplätze und Garagen (und damit auch Tiefgaragen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Es wurde zunächst angeregt, dass in dem Baugebiet auf der Südseite des Paulusangers nicht nur „bestimmte“ Gebäudeteile die rückwärtige Baugrenze überschreiten dürfen, sondern, dass allgemein das Erdgeschoss eine größere Tiefe haben soll als die festgesetzten 11,00 m. So kann die Erdgeschosszone vielseitiger genutzt werden, beispielsweise auch für freiberufliche Nutzungen. Die mögliche Kubatur des Gebäudes ändert sich dadurch nicht. Im Sinne der Klarheit der Festsetzung soll daher für die südlich des „Paulusangers“ gelegenen WA 1-Gebiete eine weitere Baugrenze diese allgemeine Erweiterung im Erdgeschoss ermöglichen. Für die nördlich des „Paulusanger“ gelegenen WA 1-Gebiete bleibt die Festsetzung zu den rückwärtigen Baugrenzen und den Überschreitungsmöglichkeiten unverändert.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sollen Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Für die Stadthäuser ergibt sich somit die Möglichkeit, eine im Gebäude liegende Garage direkt über die Vorgartenfläche anzufahren, oder eine gemeinsame Tiefgarage in Verbindung mit benachbarten Stadthäusern zu errichten. Neben den technischen Anforderungen hängt die Realisierung einer Tiefgarage von deren Wirtschaftlichkeit ab. Es wurde angeregt, Tiefgaragen zu ermöglichen, die „zweihüftig“ konzipiert werden können, d.h. dass aus einer zentralen Fahrgasse zu beiden Seiten Stellplätze anzufahren sind. Die benötigten Flächen gehen über die überbaubaren Grundstücksflächen hinaus, so dass auf beiden Seiten des Paulusangers eine Baugrenze für Tiefgaragen im Untergeschoss als Festsetzung in den Plan aufgenommen wurde.

Die Fassadenhöhe der Stadthäuser auf der Nord- und Südseite des Paulusangers ist zum Zeitpunkt der ersten Offenlage mit maximal 10,00 m und zudem die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 12,50 m festgesetzt.

Bei gleichzeitiger zwingender Dreigeschossigkeit ist damit ein Höhenmaß vorgegeben, dass eine Reihe von Stadthäustypen ermöglicht, darüber hinaus aber andere Haustypen ausschließt. Das städtebauliche Ziel geht von der Schaffung eines vielfältigen, harmonischen Quartiers aus. Es wurde angeregt, die beabsichtigte Vielfalt durch die eine etwas größere Fassadenhöhe und dann – zwangsläufig – eine etwas größere maximale Höhe der baulichen Anlage zu ermöglichen.

Um die städtebaulich gewollte Höhenentwicklung (mittels zwingender Dreigeschossigkeit) mit dem Wunsch nach einer individuellen Ausbildung von Sockeln und Dachformen zu verbinden, wird die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen abschnittsweise als NHN-Wert festgesetzt.

Aufgrund des hängigen Geländeverlaufes werden die NHN-Werte für jedes Baufeld im WA 1- und WA 2-Gebiet separat festgesetzt. In einem WA 1-Gebiet auf der Südseite des „Paulusangers“ wird aufgrund der Länge des Baufeldes eine Zweiteilung vorgenommen.

Die Festsetzung der NHN-Werte erfolgt derart, dass im Mittel je Baufeld 14,00 m hohe bauliche Anlagen errichtet werden können. Daraus folgt, dass die Höhe der baulichen Anlagen im Vergleich zur vorhergehenden Offenlage um etwa 1,50 m höher liegt.

Zwischen den geplanten „Kopfbauten“ und den Stadthäusern auf der Nordseite des Paulusangers öffnet sich eine kleine platzartige Fläche, die auf ihrer östlichen Seite ebenfalls

mit Stadthäusern bebaut werden soll. Die zuvor beschriebenen Änderungen beziehen sich auch auf diese Grundstücke.

zu 2.:

Der Bebauungsplan legt für die Verkehrsflächen in der Regel nur die jeweiligen Grenzen und ihre Zweckbestimmung fest. Im Bereich des Paulusangers sind zudem die Baumstandorte festgesetzt. Nach dem städtebaulichen Konzept soll die nördliche Baumreihe bis zur Kemnastraße verlängert werden. Da die Ausbauplanung der Verkehrsflächen vorliegt, sind auch die Baumstandorte bestimmbar. Insofern werden diese nun zur erneuten Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt. Ebenso wie im Angerbereich sollen im Eingangsbereich zum Paulusanger von der Kemnastraße zwischen den Baumstandorten Stellplätze in Senkrechtaufstellung angelegt werden. Um zwischen den Stellplätzen und dem südlich angrenzenden WA-2-Gebiet einen Bereich im Sinne eines Gehweges nutzen zu können, wird die Breite der gesamten Verkehrsfläche von 11,00 auf 12,50 m verbreitert.

Zwischen dem südlichen WA-2-Gebiet und dem angrenzenden WA-1-Gebiet wird die Verkehrsfläche um 3,70 m verringert und dem Wohngebiet zugeschlagen, um auch in diesem Bereich eine weitere Fläche zum Unterbringen von gemeinschaftlichen Müllsammelstellen vorhalten zu können.

Der öffentliche Fuß- und Radweg, der das südliche WA-2-Gebiet von dem ehemaligen Eichamt (Kemnastraße 15) trennt, beinhaltet die bestehenden Bäume, die als zu erhaltende Bäume festgesetzt wurden. Um in der Ausbauplanung ausreichend große Baumscheiben um die Bäume anlegen zu können, ist der Weg zu verbreitern. Dadurch reduziert sich die Fläche des südlichen WA-2-Gebietes geringfügig.

zu 3.:

Darüber hinaus sind Anregungen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die im Rahmen der erneuten Offenlegung der Planunterlagen Berücksichtigung finden sollen. Dazu zählen Hinweise zu Kampfmitteln, möglichen Bodendenkmälern sowie der Wunsch bestehende Fernwärmeleitungen (Transportleitungen) im Bebauungsplan mit Leitungsrechten festzusetzen.

Durch die 2013 durchgeführte Normenkontrolle des Bebauungsplans Nr. 269 ergeben sich weitere Änderungsbedarfe gegenüber der Offenlage.

#### Verfahrensmangel

Im Zuge der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wurden seinerzeit Anregungen vorgebracht, die zu einer erneuten Offenlage einzelner Teilbereiche für einen verkürzten Zeitraum führte. Das Oberverwaltungsgericht hat festgestellt, dass diese erneute Auslegung des geänderten Planentwurfes nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

Daher soll als nächster Verfahrensschritt eine Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

#### Höhenfestsetzung

Das Oberverwaltungsgericht hat festgestellt, dass die Form der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sowie der Fassadenhöhe nicht hinreichend bestimmt und somit unwirksam ist. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist jeweils auch der erforderliche Bezugspunkt zu bestimmen. Da dieser im vorliegenden Fall auf die Verkehrsflächen bezogen war, diese aber im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht fertiggestellt war, wäre eine Höhenberechnung zum damaligen Zeitpunkt nicht möglich gewesen.

Das System zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird daher umgestellt und bezieht sich künftig auf die NormalHöheNull (NHN). Dabei wird die Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern (m) über NHN angegeben.

#### Baulinie

Ferner hat das Oberverwaltungsgericht festgestellt, dass die Regelung zur zulässigen Überschreitung der vorderen Baulinien nicht hinreichend bestimmt ist.

Diese Regelung wird ersatzlos gestrichen. Anstatt dessen wird auf die Kraft Gesetz geltende Regelung nach § 23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO verwiesen.

#### Reduzierung des Planbereiches

Im Zeitraum zwischen Satzungsbeschluss (Dezember 2010) und Normenkontrolle des Planes (Juli 2013) hat sich gezeigt, dass die Bereiche des Bebauungsplanes, die nicht durch das Projekt Paulusanger überplant werden, nicht mehr erforderlicherweise Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 269 Paulusanger/ östliche Kemnastraße sein müssen. Dazu zählen die Flächen des Erich-Klausener-Hauses an der Kemnastraße sowie die heute als Wohnbauflächen genutzten Flächen des ehemaligen Autohauses Bieling an der Straße auf dem Graben. Sollten in diesen Bereichen künftig andere städtebauliche Ziele verfolgt werden als durch den Bebauungsplan Nr. 156 Teilplan 1 festgesetzt, können ggf. selbständige Planverfahren durchgeführt werden.

In seiner Sitzung am 20.01.2014 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen, um in einem Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB die durch das OVG NRW festgestellten Mängel zu heilen. Die Offenlage und gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in dem Zeitraum vom 17.02.2014 bis 17.03.2014 einschließlich statt.

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden keine Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht.

## **5. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO**

### **5.1. Art und Maß der Nutzungen in den Baugebieten**

#### **5.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)**

Der Bereich des Paulusangers soll als Wohngebiet entwickelt werden und gleichzeitig die Möglichkeit eröffnen, eine gewisse, der Innenstadtlage entsprechende, Mischung zuzulassen. Daher wird der Bereich des Paulusangers als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Innenstadtlage und den in den umliegenden Bereichen vorhandenen misch- und kerngebietstypischen Nutzungen werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Aus den gleichen Gründen sollen die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sein.

Zur Festlegung des Maßes der Nutzungen werden die jeweilige Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

In dem mit WA 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ auf 0,55 festgesetzt. Dieser Wert liegt 0,15 über der in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgelegten Obergrenze. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können diese Obergrenzen unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden. Der wesentliche städtebauliche Grund für die Überschreitung liegt in der unmittelbaren Innenstadtlage des Wohngebietes und der geplanten urbanen Qualität begründet. Entgegen anderen Baugebieten, die am Siedlungsrand liegen, ist eine deutlich höhere Dichte in diesem Fall gewünscht, um eben kein ländliches Wohngebiet entstehen zu lassen, sondern ein urbanes Wohnquartier, in dem die ge- und bebauten Grundstücksteile die unbebauten überwiegen sollen. So wird auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Das Augenmerk liegt in diesem Wohngebiet mehr auf dem öffentlich zugänglichen Raum als in privaten Rückzugsräumen. „Ausgeglichen“ wird diese erhöhte Dichte durch einen in diesem Fall großzügig dimensionierten öffentlichen Raum, dem eigentlichen Paulusanger. Zwischen den gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen erstreckt sich ein 28 m breiter öffentlicher Raum mit einer hohen städtebaulichen Qualität und hoher Aufenthaltsqualität. Dadurch werden sowohl die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt als auch den Belangen des (ruhenden) Verkehrs Rechnung getragen.

Um das durch den städtebaulichen Wettbewerb und die anschließende Vertiefung erzeugte Bild zu gewährleisten, wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO zwingend auf drei festgesetzt. Darüber hinaus gehende Dachgeschosse bzw. Staffelgeschosse sind optional möglich. Diese Festsetzung ermöglicht einerseits eine eingeschränkte Varianz der einzelnen Gebäude, andererseits aber gerade dadurch auch die gewünschte Harmonie innerhalb des Paulusangers. Durch unterschiedlich hohe Geschosshöhen und differierende Dachformen (die nicht festgelegt sind) ergeben sich trotz der zwingenden Dreigeschossigkeit genügend Variationsmöglichkeiten, damit ein abwechslungsreiches, harmonisches Gesamtbild entstehen kann.

Ein weiteres städtebauliches Merkmal ist die Höhe der baulichen Anlage, deren oberer Abschluss je nach Dachform anders bezeichnet wird. Unabhängig der Dachform wird die Oberkante der baulichen Anlage gemäß § 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO für jedes Baufeld so festgesetzt, dass sich im Mittel eine Höhe der baulichen Anlagen von 14,00 m ergibt. Bezogen sind diese Höhen auf NHN (Normal-Höhe-Null) und sind entsprechend der geplanten Geländehöhe in den jeweiligen Baufeldern der WA-1 und WA-2 angegeben. Bezogen sind diese Werte auf das System Wallring. Dort befindet sich am Königswall 6 der HB 3349 mit einem Wert von 70,004 m ü NHN. Da das Gelände des Paulusangers von West nach Ost und von Süd nach Nord abfällt, orientieren sich die festgesetzten NHN-Werte an diesem Verlauf und ermöglichen so in jedem Baufeld vergleichbar hohe Gebäude. Da auch innerhalb jedes Baufeldes bereits eine wahrnehmbare Neigung des Geländes vorhanden ist, orientieren sich die NHN-Werte der Oberkante der baulichen Anlage an einem Höhenwert aus der Mitte jedes Baufeldes. Daraus folgt zwangsläufig, dass innerhalb eines Baufeldes bei voller Ausnutzung der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen stets geringfügig höhere und geringfügig niedrigere Bauwerkshöhen entstehen können.

Das allgemeine Wohngebiet WA 2 bildet den Eingangsbereich des Paulusangers von Westen (Kernnastraße) und hat städtebaulich eine besondere Funktion. Zum einen sollen die Gebäude eine attraktive Raumkante zur Kernnastraße bilden, in deren Verlauf sie zwischen Wohngebäuden, dem Denkmal des alten Eichamtes, dem Erich-Klausener-Haus und dem Multiplexkino stehen werden. Zum anderen bilden sie auch die westliche Raumkante zum Paulusanger und begrenzen so das linear angeordnete neue Baugebiet und verengen den Paulusanger wieder zu einer 12,50 m breiten Verkehrsfläche. Diese besonderen städtebaulichen Gründe machen es erforderlich, auch hier die Geschossigkeit zwingend festzusetzen, in diesem Fall auf vier Vollgeschosse. Damit werden Gebäudekomplexe möglich, die sich von individuellen Stadthäusern unterscheiden und andere Wohnformen und Nutzungsmöglichkeiten aufnehmen können. Gleichzeitig wird durch die Viergeschossigkeit das Anlegen einer Tiefgarage (Garagengeschoss) wirtschaftlich attraktiver. Die Oberkante der baulichen Anlagen wird ebenfalls mittels NHN-Werten so festgesetzt, dass 14,00 m hohe bauliche Anlagen entstehen können. Auch in diesem Baugebiet liegt die Grundflächenzahl oberhalb der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4. Die zuvor genannten Gründe rechtfertigen es, die GRZ auf 0,55 festzusetzen. Durch die gewählten Bauformen ergeben sich geschützte Innenbereiche (Höfe), die in Verbindung mit dem angrenzenden Paulusanger auch hohe Qualitäten der Freiräume ermöglichen, so dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind und einen Ausgleich zur gewählten städtebaulichen Dichte darstellen.

### **5.1.2. Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO)**

Die vorhandenen Gebäude im Eingangsbereich des Paulusangers von der Herner Straße aus sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 156 Teilplan 1 als Mischgebiet festgesetzt. An dieser Art der Nutzung soll sich nichts ändern. Darüber hinaus macht die Entwicklung des Paulusangers zu einem attraktiven Wohngebiet die Steuerung unter anderem von Vergnügungsstätten in dem angrenzenden Bereich erforderlich. Der bestehende Eingangsbereich zum Paulusanger kann nicht wie im Bereich der Kernnastraße durch die Stadt baulich gestaltet werden, da die Gebäude bereits bestehen und die Grundstücke im privaten Eigentum liegen. Somit liegen die Möglichkeiten, einen attraktiven Eingangsbereich zu schaffen darin, den öffentlichen Raum gestalterisch aufzuwerten und gleichzeitig Nutzungen in dem Mischgebiet auszuschließen, die dazu geeignet sind, aufgrund ihres „Wesens“ oder ihres Erscheinungsbildes das neue allgemeine Wohngebiet zu stören. Dazu gehören einerseits Vergnügungsstätten, zum anderen aber auch die in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Tankstellen und Gartebaubetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO werden somit die in dem Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden darüber hinaus die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Gleichwohl gibt es im Gebäude Herner Straße 10 eine vorhandene Vergnügungsstätte. Es handelt sich um eine Spielhalle mit 9 Geldspielgeräten. Über den reinen Bestandsschutz hinaus soll diese Nutzung auch geändert oder erneuert werden dürfen. Nutzungsänderungen und Erweiterungen soll es aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung dieses Gebietes jedoch nicht geben. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird daher festgesetzt, dass die vorhandene Vergnügungsstätte an der Herner Straße 10 geändert und erneuert werden kann.

Das Maß der Nutzung wird in dem Mischgebiet mittels einer bestandsorientierten Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und einem nahezu an den Obergrenzen des § 17 BauNVO orientierten Wert von GRZ 0,4 und GFZ 1,2 festgesetzt. Damit werden die Festsetzungen des B-Plans 156 Teilplan 1 übernommen.

## **5.2. Geländehöhe / Fläche für Aufschüttungen**

Das Projektgebiet des Paulusangers wird in eine bestehende, gewachsene Stadtstruktur hinein geplant. Dass heißt, dass das Gebiet an allen Grenzen auf bereits bebaute Grundstücke stößt, die in ihrer jeweiligen Höhe feststehen. Die Höhenplanung des Paulusangers erfolgte nach den Grundsätzen, nach Möglichkeit die Bestandshöhen der angrenzenden privaten Grundstücke aufzunehmen und gleichzeitig eine neue Verkehrsfläche zu planen, die sowohl höhenmäßig an die vorhandenen Straßen angeschlossen werden kann als auch Längs- und Quergefälle aufweist, die vertretbar und städtebaulich sinnvoll sind und somit attraktive öffentliche Räume ermöglichen.

Der Bereich des Paulusangers schließt im Westen an der Kernstraße mit einer Höhe von ca. 74,80 m NHN an und fällt dann zur Herner Straße mit einer Höhe von etwa 69 m NHN. Gleichzeitig liegen die bestehenden Grundstücke der Paulusstraße höher als die Grundstücke auf dem Graben. Damit der öffentliche Raum des Paulusangers gleichmäßig erscheint, erhält er eine gleichmäßige Längsneigung von 1,5 bis ca. 4 Prozent von West nach Ost sowie etwa von bis zu 3 Prozent von Süd nach Nord. Auf diese Weise können die bestehenden Straßen angeschlossen werden und das Baugebiet erhält gleichmäßig geneigte Grundstücke. Zudem erhält eine vorhandene Fernwärmeleitung die nötige Überdeckung. Auf diese Weise liegt die Höhenlage des „Rückgrats“ fest und die angrenzenden neuen Baugrundstücke orientieren sich mit ihren Vorgärten an diesen Höhen. Eine konsequente Weiterführung dieser jeweiligen Höhe bis zur hinteren Grundstücksgrenze würde dazu führen, dass insbesondere an der Nordseite des Paulusangers Höhenunterschiede von bis zu 1,80 m zu den angrenzenden Grundstücken entstünden. Da die vorhandenen Gebäude der Straße auf dem Graben relativ nah an dieser „Kante“ stehen und teilweise ihre Gärten in diese Richtung ausgerichtet haben, werden die Anschüttungen reduziert und auf eine Höhe von unter einem Meter begrenzt. Dieses Maß ist einerseits städtebaulich vertretbar, andererseits erfordert es von den Bauherren der neuen Baugrundstücke, kreativ mit dem Geländeverlauf auf relativ kleinem Grundstück umzugehen (beispielsweise durch versetzte Ebenen im Gebäude, um vom Wohnraum ebenerdig auf die Terrasse zu gelangen). Gleichzeitig ist durch diese geplanten Anschüttungen sicher gestellt, dass das fußläufige Wegesystem zwischen bzw. hinter den Neubaugrundstücken beherrschbare Höhenabwicklungen aufweist und städtebaulich gut nutzbare Wegeflächen ermöglicht.

Da es sich beim Paulusanger auch nach der städtebaulich erforderlichen Angleichung und Aufschüttung des Geländes um ein insgesamt „hängendes“ Gelände handelt werden die Höhenlagen der selbständigen Anschüttungen ganz konkret festgesetzt. Sowohl entlang der neuen Verkehrsflächen als auch zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gibt es alle fünf

Meter eine festgesetzte Höhe, so dass die Höhenfestsetzungen bestimmt und auch für die Zwischenräume durch Interpolation bestimmbar sind. In dem separaten Höhenplan sind diese Höhen als Meterwerte in NHN in Klammern zu entnehmen (Beispiel (71,23)).

### **5.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 22 und 23 BauNVO)**

In dem WA 1 Gebiet wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO die geschlossene Bauweise festgesetzt. Zudem wird die überbaubare Grundstücksfläche dadurch definiert, dass im Paulusanger zur Straßenbegrenzungslinie und zwischen den einzelnen Abschnitten Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt werden. An den rückwärtigen Gartenseiten der Wohngebäude des Paulusangers definieren Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) die überbaubare Grundstücksfläche. Auf diese Weise entstehen unterschiedlich breite Baufenster, die einen Vorgarten von 2,50 m definieren und 11,00 m tiefe Gebäude ermöglichen. Zwischen den einzelnen Baufenstern gelangt man fußläufig zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die über Gartenwege miteinander verbunden werden. Gleichzeitig nehmen die Zwischenräume die Abfall- und Wertstoffbehälter auf.

Das Festsetzen von geschlossener Bauweise und zum Paulusanger orientierten Baulinien ist erforderlich, um die zuvor bereits beschriebene städtebauliche Struktur zu erhalten, wie sie bereits im städtebaulichen Wettbewerb von 2004 angelegt ist. Nur auf diese Weise ergeben sich in Verbindung mit der zwingenden Dreigeschossigkeit die gewünschten Raumkanten und städtebaulichen Zusammenhänge.

Es handelt sich hier um ein strenges Grundgerüst, das durch die Bauherren individuell ausgefüllt werden kann. Diese Individualität bezieht sich in erster Linie auf die Dachformen und die Farben und Formen der Fassaden.

An den rückwärtigen Baugrenzen soll den jeweiligen individuellen Vorstellungen der Bauherren stärker Rechnung getragen werden. Daher können im südlichen WA-1-Gebiet – über das Maß von 11,00 m hinaus – im Bereich des Erdgeschosses 14,00 m tiefe Gebäude entstehen. Es wird somit die Möglichkeit eröffnet, in diesem Bereich vielfältigere Nutzungsmöglichkeiten unter zu bringen. Daher wird im südlichen WA-1-Gebiet eine weitere Baugrenze die 14,00 m tiefe, eingeschossige Überbaubarkeit definieren. Zudem wird im gesamten WA 1-Gebiet entsprechend § 16 Abs. 5 BauNVO für Tiefgaragen in den Untergeschossen eine weitere Baugrenze definiert.

In den übrigen WA 1-Gebieten des Bebauungsplans können Gebäudeteile und Terrassenüberdachungen entstehen, die unter Wahrung der nachbarlichen Belange die rückwärtige Baugrenze um bis zu 3,00 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauGB).

Analog zum WA 1 werden auch im WA 2 Gebiet die Baufenster durch vordere und seitliche Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) und rückwärtige Baugrenzen in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) definiert. Dadurch ist die Grundstruktur der Gebäude vorgegeben und die für das städtebauliche Erscheinungsbild relevanten Baukanten strikt vorgegeben. Auf diese Weise können die Gebäude im WA 2 ihrer baulich-räumlichen Funktion – wie zuvor beschrieben – gerecht werden. Zudem wird entsprechend § 16 Abs. 5 BauNVO für Tiefgaragen in den Untergeschossen eine weitere Baugrenze definiert.

Das Mischgebiet enthält bestandsorientiert bzw. entsprechend der Festsetzungen des B-Plans 156 Teilplan 1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) und eine geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO).

### **5.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Neben den festgesetzten Verkehrsflächen werden Flächen innerhalb des WA 1-Gebietes mit Gehrechten belastet, die den Bewohnern der WA 1-Gebiete als Gartenwege dienen. Die

Bereiche zwischen den einzelnen Baufeldern des WA 1-Gebietes werden mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Bewohner des WA 1-Gebietes festgesetzt, da sie die Zugänglichkeit der Gartenwege von der Verkehrsfläche aus sichern. Auf diese Weise entsteht ein untergeordnetes Wegesystem, das einerseits die rückwärtige fußläufige Erschließung der Grundstücke ermöglicht sowie die einzelnen Baufelder fußläufig miteinander verbindet.

Nördlich des „Paulusangers“ werden zwei Bereiche zusätzlich mit einem Leitungsrecht belastet, dort befinden sich Transportleitungen des Fernwärmesystems.

## **5.5. Abweichende Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Grundsätzlich definiert die Bauordnung NRW in ihrer jeweiligen Fassung die durch Gebäude ausgelösten Abstandflächen und deren Tiefe. Für Wohngebäude unter 16 m Gebäudetiefe beträgt die Abstandfläche derzeit 0,4 der Wandhöhe, aber mindestens 3,00 m. Im Paulusanger soll ein dichtes urbanes Quartier entstehen. Dafür wurden – wie zuvor beschrieben – oftmals zwingende Festsetzungen getroffen. Zwischen den einzelnen Baufenstern liegen jeweils 6,00 m breite Zwischenräume. Das erfordert, dass anfallende Abstandflächen bereits im Vorfeld feststehen und sich nicht aus der konkret-individuellen Berechnung des Maßes ergeben. Daher wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in dem Gebiet WA 1 die Tiefe der jeweiligen Abstandfläche an den seitlichen Baulinien auf 3,00 m festgesetzt. D. h., auch wenn größere Tiefen der Abstandflächen aufgrund der Vorschriften der Landesbauordnung erforderlich wären, reicht in diesem Fall der Mindestabstand von 3,00 m.

## **5.6. Stellplätze und Garagen**

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass Garagen entweder in den bzw. unter den Gebäuden selbst vorgesehen werden, oder Stellplätze im Bereich des Paulusangers nachgewiesen werden. Da im Vorfeld nicht bekannt ist, wie sich die einzelnen Bauherren entscheiden werden, müssen alle städtebaulich gewünschten Möglichkeiten angeboten werden.

Im Bereich des Paulusangers sind innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches Stellplatzbereiche als Teile des allgemeinen Wohngebietes definiert, die ausparzelliert und den jeweiligen Bauherren verkauft werden können. Es handelt sich um 24 Felder mit den Maßen 7,50 \*5,00 m, so dass hier insgesamt 72 Stellplätze angeboten werden können. Darüber hinaus werden im östlichen Bereich des Paulusangers, im Übergang zum Mischgebiet weitere 7 Stellplätze angeboten. Stellplätze, die nicht vermarktet werden, können anschließend als öffentliche Stellplätze genutzt werden. Dabei ist es sinnvoll, diese später öffentlichen Stellplätze räumlich zusammen zu fassen.

In den Wohngebäuden selbst können Garagen integriert werden, die von vorne aus angefahren werden. Individuelle Garagen von vorne sind prinzipiell im gesamten Paulusanger möglich, aber nicht städtebaulich sinnvoll, da in einem solchen Fall die Erdgeschosszonen der Gebäude zu Eingangs- und Einfahrtsbereichen „verkommen“ würden. Organisatorisch anspruchsvoller sind gemeinschaftliche Garagen, die unterhalb der Wohnräume liegen. Eine solche Stellplatzanordnung erfordert eine in dem jeweiligen Baufenster abgestimmte und gemeinschaftlich geplante Baumaßnahme.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird daher für das Gebiet WA 1 festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze nur in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB mit „St“ gekennzeichneten Flächen innerhalb des Paulusangers zulässig sind. Um den Bau von Tiefgaragen auch wirtschaftlich attraktiver zu machen, können auch „zweihüftige“ Tiefgaragen errichtet werden, die eine größere Fläche einnehmen, als die geplanten Stadthäuser. Daher wird für die Errichtung der Tiefgaragen eine weitere Baugrenze unterhalb der Geländeoberfläche definiert.

Im WA 2-Gebiet sollen die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet werden. So können die entstehenden Höfe als Freiräume gestaltet und genutzt werden. Auf diese Weise kann die besondere Bedeutung des WA 2 Gebietes im städtebaulichen Konzept des Paulusangers – wie zuvor beschrieben – umgesetzt werden.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB sind daher in den Gebieten WA 2 Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen nur im Untergeschoss zulässig (Garagengeschoss).

Da das östlich angrenzende Mischgebiet bereits überwiegend bebaut ist und unterschiedliche Formen der Stellplatzanordnung vorgefunden werden können, sollen hierfür keine weitergehenden Regelungen getroffen werden.

### **5.7. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Insbesondere die zum Wohnen genutzten Bereiche (WA) weisen eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen auf. Von der Abteilung 61/4 – Verkehrsplanung – im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen wurde eine schalltechnische Untersuchung für den o.g. Bebauungsplanbereich durchgeführt.

Durch die relative Nähe der geplanten Bebauung zu den Emissionsquellen Kemnastraße im Westen sowie Herner Straße im Osten und damit zum Schutz vor Verkehrslärm sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie Lärmschutzwände – sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht durchführbar. Somit verbleibt nur die Möglichkeit mit passiven Lärmschutzmaßnahmen ausreichende Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen.

Es sind deshalb Schallschutzmaßnahmen innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ausgewiesenen Schutzflächen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes notwendig. Betroffen sind hiervon Teile der WA 2-Gebiete und Teile des östlichen Mischgebietes.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Zusätzlich sind in den Lärmpegelbereichen III bis IV für alle Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Luftwechselrate unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. In den Lärmpegelbereichen V bis VI sind für alle Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Luftwechselrate unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass durch bauliche Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Bauform, Gebäudeausrichtung ...) geringere Beurteilungspegel vor den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches unterschritten werden.

### **5.8. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Westen über die Kemnastraße und im Osten über die Herner Straße. Die neue Erschließungsstraße ist ca. 325 m lang und soll untergeordnet an das Verkehrsnetz angeschlossen werden.

Die Linienführung wird durch den Bebauungsplan Nr. 269 – Paulusanger – vorgegeben. Die Entwurfselemente wurden entsprechend den gültigen Richtlinien unter Anpassung an die örtlichen Verhältnisse gewählt.

Die Linienführung im Längsschnitt wird bestimmt durch das vorhandene Gelände. Das Gelände fällt von West nach Ost mit einem Gefälle von 1,5 – 4,1 % um insgesamt 6 m ab. Die Gradienten werden dem natürlichen Geländeverlauf angepasst. Höhenzwangspunkte sind die beiden Anschlüsse an das vorhandene Straßennetz im Westen an die Kemnastraße und Osten an die L 524 Herner Straße.

Gleichzeitig steigt das Gelände von Norden nach Süden um bis zu 3,0 m an. Daraus ergibt sich eine Querneigung der öffentlichen Verkehrsfläche von 3 % in Nord- Südrichtung.

Die Erschließungsanlage ist im Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesen und soll als „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Tempo 7-8 km/h) ausgebaut werden.

Die geplante Befestigung der Straßenverkehrsflächen erfolgt nach den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSTO). Die Befestigungen erfolgen für die Mischverkehrsflächen und für die Stellplatzbereiche in Pflasterbauweise mit einem 45 cm starken Oberbau. Der zentral gelegene Freiraum soll mit einer wassergebundenen Decke befestigt werden.

Die Stellplatzanlage soll nach je 3 Stellplätzen (je 2,50 m breit) durch eine Baumscheibe mit einer Breite von ebenfalls jeweils 2,50 m gegliedert werden.

Geplante Aufteilung des öffentlichen Raumes im Querschnitt:

	Breite:
Mischverkehrsfläche, Pflaster	6,00 m
Stellplätze , Pflaster	5,00 m
Freiraum , wassergebundene Decke	5,00 m
Stellplätze , Pflaster	5,00 m
<u>Mischverkehrsfläche, Pflaster</u>	<u>6,00 m</u>
Gesamtquerschnittbreite	28,00 m

## **5.9. Ver- und Entsorgung**

### **5.9.1. Entwässerungssystem**

Die Flächen des Bebauungsplans 269 liegen im Einzugsgebiet des genehmigten Generalentwässerungsplans Nord. Sie entwässern derzeit im Mischsystem über den neu errichteten Zentralsammler in den Hellbach. Durch den Abriss der vorhandenen Berufsschulen ergibt sich die Möglichkeit, bei der anschließenden Überplanung des Geländes die gesonderte Ableitung des anfallenden Regenwassers bis zum Hellbach zu berücksichtigen. Geplant ist die Errichtung eines Trennsystems, bei dem die Dachflächen an einen Regenwasserkanal und die Schmutzwässer und das Niederschlagswasser der Straßenflächen an einen Schmutzwasser- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Einleitung des Schmutzwassers erfolgt in Höhe der Herner Straße in den vorhandenen Zentralsammler. Das Regenwasser hingegen soll in einem neuen Kanal die Herner Straße queren und bis zur Straße Am Erlbruch geführt werden. Dort kann es in einen vorhandenen aber außer Betrieb gestellten Kanal DN 1500 eingeleitet werden. Dieser Kanal wird seit dem Bau des Zentralsammlers nicht mehr benötigt,

hat aber noch eine direkte Verbindung zum Hellbach. Aufgrund der Größe des Kanals kann dieser durch Einbau einer Drossel zusätzlich auch als Stauraumkanal genutzt werden.

Bedingt durch die hohe Leistungsfähigkeit des Zentralsammlers besteht auch die Möglichkeit, das Regenwasser des B-Plangebietes in einem Zwischenschritt provisorisch in den Zentralsammler einzuleiten und die Weiterführung bis zum Hellbach zu einem späteren Zeitpunkt zu realisieren.

### **5.9.2. Berechnungsverfahren**

Das Teileinzugsgebiet des Bebauungsplans 269 weist eine einfache Struktur mit wenigen Knotenpunkten auf, so dass die Überrechnung mit einem hydrodynamischen Simulationsmodell vom Aufwand und Ergebnis her nicht gerechtfertigt ist. Daher wird der hydraulische Nachweis mit dem in das Kanalkataster S&K Tiffany integrierten Programm HYDSUM, einem auf dem Summenlinienverfahren basierendem Programm durchgeführt.

Eingangsdaten:

Regenspende:  $r_{15,n=1} = 115 \text{ l / (s * ha)}$

Regendauer:  $T = 15 \text{ min}$

Schmutzwasser:  $SW = 0,5 \text{ l / (s * 1000 EW)}$

Häufigkeit Kanalisation:  $n = 0,5$

Häufigkeit Stauraumkanal:  $n = 0,2$

Qab Stauraumkanal  $Q_{ab} = 2,5 \text{ l / (s * ha)}$

### **5.9.3. Ergebnisse / Zusammenfassung**

Alle neuen Kanäle werden so dimensioniert, dass eine maximale Auslastung von 90 % nicht überschritten wird.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1. Umweltprüfung**

Da die vorliegende Planaufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt wird, wird dementsprechend 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, abzusehen. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben vorbereitet oder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind.

### **6.2. Eingriffsregelung**

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet, da es sich hier um ein seit langem baulich intensiv genutzten Bereich handelt. Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB handelt, findet die bauleitplanerische Eingriffsregelung zudem keine Anwendung.

### **6.3. Artenschutz**

Die Stadt Recklinghausen hat zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit den Artenschutzvorgaben der FFH-Richtlinie und der EU-Vogelschutzrichtlinie das Planungsbüro Landschaft + Siedlung GbR, Recklinghausen, mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung beauftragt (siehe Artenschutzprüfung Stufe 1 vom 22.09.2010).

Aufgrund der Auswertung des Fachinformationssystems des LANUV (2010a), der Berücksichtigung der planungsrelevanten Vogelarten (LANUV, 2010b; NWO & LANUV, 2009) die noch nicht in den MTB-Abfragen enthalten sind, der zwei Ortstermine, der zwei Fledermausuntersuchungstermine und der Analyse des Biotopkatasterbogens der angrenzenden Schutzwürdigen Biotope, konnte ein potenzielles Vorkommen von planungsrelevanten Säugetieren, Amphibien, Libellen, Reptilien und Vögeln ermittelt werden.

Über einen Abgleich mit der vorhandenen Biotopausstattung, den Lebensraumansprüchen und Verbreitungsgebieten der Arten konnte die Anzahl potenziell vorkommender Arten auf 9 Säugetierarten und 11 Vogelarten eingegrenzt werden.

Aufgrund der bereits genehmigten Fällung der dortigen Bäume (mit Ausnahme der Bäume, die durch den B-Plan gesichert sind) und dem genehmigten Abriss der Gebäude sind für diese Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Verstöße gegen den § 44 BNatSchG zu erwarten. Die Inanspruchnahme der verhältnismäßig kleinflächigen Gartenflächen im Süden ist vor dem Hintergrund der weiterhin vorhandenen Gärten in der Umgebung zu vernachlässigen. Besondere Strukturen wie z.B. alte Höhlen konnten während des Ortstermins am 27.7.2010 nicht entdeckt werden.

Während bei 19 der potenziell 20 vorkommenden planungsrelevanten Arten ein Eintreten der Verbotstatbestände auszuschließen ist, bildet der Flussregenpfeifer als 20. Art eine Ausnahme.

Da die temporär existierenden Schotterflächen günstige Strukturen für den Flussregenpfeifer bilden, ist es wichtig, dass die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit beginnen, damit die Art bei Ankunft aus dem Süden bereits mit den Störungen konfrontiert ist. Sollten die Bauarbeiten erst in der Brutzeit des Flussregenpfeifers beginnen (Anfang April bis Ende August (BAUER, BEZZEL & FIEDLER, 2005a)), so ist die Fläche vor Baubeginn auf Flussregenpfeiferbrutpaare

zu untersuchen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen sind ggf. weitere Maßnahmen erforderlich. Diese Schotterflächen sind zum Zeitpunkt des ergänzenden Verfahrens nicht mehr existent, daher muss dieser Hinweis künftig nicht mehr weiter gegeben werden.

Da im Untersuchungsgebiet von den Anwohnern regelmäßig jagende Fledermäuse beobachtet wurden und durch die Planung alte Gartenstandorte verloren gehen, wird folgende Empfehlung formuliert:

Bei der Gestaltung der Grünflächen sind bei der Auswahl der Gehölze einheimische Arten zu bevorzugen. Einheimische Arten werden in der Regel von mehr Insekten besucht, die den Fledermäusen aber auch vielen Vogelarten wiederum als Nahrung dienen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Einschränkungen zum Flussregenpfeifer ist zu prognostizieren, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei den potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten nicht eintreten.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Nach den derzeitigen Erkenntnissen sind auf Grund der vorhandenen Grundstücksstruktur und der bestehenden Eigentumsverhältnisse zur Realisierung der beabsichtigten Planung Regelungen der Eigentums- und Besitzverhältnisse durch ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

## 8. Kosten und Finanzierung

### 8.1. Ausgaben

lfd. Nr.	Ausgabenart	Betrag
1.	Externe Planungsleistungen seit 2004 Fortführung Bildqualitätsplan 2009 / 2010	rd. 180.000 € rd. 60.000 €
2.	Erarbeitung Abriss- und Entsorgungskonzept, Vorbereitung und Durchführung des Bodenmanagements	rd. 200.000 €
3.	Abriss und Herrichtung des Grundstücks	rd. 800.000 €
4.	Entwässerungskosten (Trennsystem)	rd. 750.000 €
5.	Herstellung der Verkehrsfläche	
5.1	Relevante Verkehrsfläche mit anteiligen Abbruchkosten im Bereich der Verkehrsfläche	rd. 628.000 €
5.2	Öffentliche Geh- u. Radwege, Aufenthaltsbereiche	rd. 119.000 €
6.	Erstellung der Grünanlagen	rd. 270.000 €
7.	Privatwege, Winkelstützmauern, priv. Stellplätze Anger	rd. 284.000 €
8.	Vermarktungskonzept und evtl. anfallende Beratungs- und Moderatorenkosten	rd. 20.000 € für Internet, Broschüren, Messeauftritte, zzgl. Kosten für die Durchführung Planungsforum und evtl. Moderationskosten im Falle externer Berater

### 8.2. Einnahmen

1.	Grundstückserlöse	Die Beschlussfassung zum Verkaufspreis erfolgt auf Basis einer gesonderten Vorlage (Drs.-Nr. 0344/2010)
2.	Beiträge	Zu der voraussichtlichen Höhe der Beiträge (Erschließung, Kanalanschluss) kann bisher noch keine Aussage getroffen werden.

Im Investitionsplan und im Haushalt der Stadt Recklinghausen sind für diese Maßnahme Finanzmittel vorgesehen.

Alle Grundstücke, die für die Erschließung benötigt werden, sind im Besitz der Stadt Recklinghausen.

## **9. Hinweise**

### **9.1. Kampfmittelbeseitigung**

Nach der Luftbildauswertung liegen keine Kampfmittelbelastungen vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelter Bombardierung) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Deshalb wird die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr) angeordnet.

Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da Schlagschatten von Gebäuden keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagsstellen zulassen.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Feuerwehr oder direkt Polizei/ Feuerwehr zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis wird im textlichen Teil aufgenommen, womit der erforderlichen Warnfunktion Rechnung getragen ist.

### **9.2. Bodendenkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

### **9.3. Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen**

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „General Blumenthal“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM – RWTH“ sowie über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfelde „Wildblumen – Gas“.

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW – ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Planbereiches dokumentiert.

Es wird jedoch daraufhingewiesen, dass es in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet gegeben hat.

## 10. Flächenbilanz

<b>Bezeichnung</b>	<b>Größe m<sup>2</sup></b>	<b>Größe ha</b>
Allgemeine Wohngebiete	16.546	1,65
Mischgebiete	3.555	0,36
Fußgängerbereich	1.508	0,15
Verkehrsberuhigter Bereich	5.624	0,56
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>27.233</b>	<b>2,72</b>

Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen  
Recklinghausen, 21.03.2014

Rapien  
Leitender städt. Baudirektor