

JÜRGEN MASCHLANKA

DIPL.- ING. - ARCHITEKT - AKNW
ÖFFENTL. BEST. UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER IHK MÜNSTER

BRUCKNERSTR. 31, TEL. 02361/186796
45667 RECKLINGHAUSEN FAX: 186796

Begründung

zum

Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 2

der Stadt Recklinghausen

Tellstraße

für den Bereich der Grundstücke an der Tellstrasse,

Gemarkung Recklinghausen, Flur 332,

Flurstücke:

37, 678, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728,

729, 734, 735.

Anlaß des Verfahrens

Die Vorhabenträgerin, Frau Bärbel Grüner, Beethovenstraße 32 a, 45657 Recklinghausen, beabsichtigt, die Grundstücke an der Tellstraße, Gemarkung Recklinghausen, Flur 332, Flurstücke wie auf Seite 1, in einer Größe von ca. 2800 qm zu bebauen.

Die geplante Bebauung schafft neue Wohnungen, die städtebauliche Situation des Planungsgebietes wird bereinigt und an der Tellstrasse geschlossen. Ein im Plangebiet befindlicher Gewerbebetrieb wird ausgesiedelt.

1. Entwicklung des Vorhaben und Erschließungsplanes aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet zur Zeit als gemischte Baufläche dar. Der Vorhaben und Erschließungsplan gilt dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da zum einen die das Vorhaben betreffende Fläche nur 2800 qm groß ist, und zum anderen die beiden Nutzungen (gemischte Baufläche und allgemeines Wohngebiet) miteinander vereinbar sind. Laut Rechtsprechung ist somit eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet. Zudem wird der in der Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan künftig den gesamten Bereich als Wohnfläche darstellen.

2. Allgemeine städtebauliche Ziele

Die Stadt Recklinghausen gehört zum Ballungskern des Ruhrgebietes. Als Kreisstadt des einwohnerreichsten Kreises der Bundesrepublik ist Sie am Kreuzungspunkt zweier Entwicklungsachsen 1. Ordnung gemäß der Landesentwicklungsplanung gelegen.

Das Plangebiet Tellstraße gehört zum Siedlungsschwerpunkt Altstadt, mit einer Entfernung von 1000 m zum Innenstadtring mit seinen historischen Wällen, und ca. 1000 m zum Hauptbahnhof.

Die geplante Bebauung dient der Verbesserung des Wohnangebotes der vorhandenen Bebauung.

Ein vorhandener Gewerbebetrieb wird ausgesiedelt. Dies dient nachhaltig der Beruhigung des Wohnumfeldes, insbesondere hinsichtlich der nicht unerheblichen Lärmentwicklung aus dem bestehenden Zimmereibetrieb.

Die Maßnahme führt außerdem dazu, daß die bisher komplett versiegelte Grundstücksfläche entsiegelt wird. Durch die dann neu errichtete Bebauung werden nur weniger als zwei Drittel der Fläche wieder versiegelt.

Hierzu ist im ökologische Fachbeitrag ein Flächenbilanz aufgestellt, welche die Änderungen in der Nutzung der einzelnen Flächenanteile darstellt.

Die derzeitige Bebauung im Plangebiet besteht im wesentlichen aus einer massiven, sehr hohen, zum Großteil direkt auf die Grenze der Nachbargrundstücke gebauten Werkhalle.

Die geplante Bebauung wird durch ihre aufgelockerte Konzeption wesentlich zur Verbesserung des Wohnumfeldes der Nachbarschaft beitragen.

Im Rahmen der Maßnahme wird die Baulücke an der Tellstraße, die zum einen Teil eine der beiden Zuwegungen zum Plangebiet darstellt, zum anderen Teil mit Fertiggaragen bebaut ist, durch eine neue Wohnbebauung geschlossen. Diese Bebauung fügt sich in die Blockrandbebauung der Tellstraße ein. Durch den Lückenschluß wird die städtebauliche Situation der Tellstraße erheblich verbessert.

3. Vorhandene Verkehrserschließung

Der Planbereich wird verkehrstechnisch an seiner Nord- und Südseite durch die Tellstraße und die Beethovenstraße erschlossen. Zwei Achsen des öffentlichen Personennahverkehrs tangieren den

Bereich: In einer Entfernung von ca. 300 m im Westen auf der Halterner Straße die Buslinien 222 und 238, in einer Entfernung von ca. 200 m im Osten auf dem Börster Weg die Buslinien 231 und 270 der Vestischen Straßenbahn.

4. Vorhandene Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Vorhaben- und Erschließungsplan-Bereiches erfolgt über die in der Tellstraße vorhandenen Wasser-, Gas-, Elektrizitäts- und Kommunikationsleitung. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls über den in der Tellstraße vorhandenen Kanal.

Laut Bodengutachten des Ingenieurbüros Dr. Friedhelm Albrecht vom 25.2.1997 ist eine Versickerung von Wasser in der Bodenoberfläche nicht möglich. Die hier anstehende Schluff und Sandmergel ist für eine Versickerung als nicht geeignet einzustufen.

Ein ökologischer Ausgleich findet dadurch statt, daß die vorhandene Fläche derzeit vollkommen versiegelt ist und im Rahmen der geplanten Maßnahme zu einem Großteil wieder entsiegelt wird. Die befestigten Flächen in der geplanten Maßnahme werden mit großfugigen Pflaster- oder Rasensteinen befestigt, so daß hier keine Komplettversiegelung der Flächenbefestigung stattfindet.

5. Kampfmittelbeseitigung

Aufgrund Befragung von Zeitzeugen ist eine Kampfmittelinwirkung nicht zu erwarten. Eine systematische Absuchung des Grundstückes ist nicht erforderlich. Bei bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte allerdings Vorsicht geboten sein, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Dieser Hinweis ist auch im textlichen Teil aufgeführt.

6. Bodenverunreinigungen

Das Gelände wurde seit 1913 zum Betrieb eines Handwerksbetriebes genutzt. Es liegen verschiedene Gutachten vor, die zur Untersuchung des Bodens auf dem Freigelände und auf den Werkstattbereichen durchgeführt wurden. Außerdem gibt es Gutachten zu dem anfallenden Bauschutt im Rahmen der Abbruchmaßnahme. Im Rahmen der gutachterlichen Begleitung wurde eine kontaminierte Teilfläche festgelegt. Der hier befindliche Boden wurde bereits entsorgt.

7. Immissionsbelastungen

Der Erschließungsbereich wird derzeit als Produktionsbetrieb für einen Zimmereibetrieb benutzt. Die hiervon ausgehende nicht unerhebliche Emission wird durch die Betriebsverlagerung nach außerhalb wegfallen. Die neu geplante Baumaßnahme liegt als Innenhofbebauung innerhalb einer Blockrandbebauung.

Sie stellt keine Belastung der umliegenden Wohnbebauung dar. Die Werte der TA - Lärm werden durch die geplante Maßnahme nicht überschritten.

8. Geschößflächenzahl/Grundflächenzahl

In Übereinstimmung mit den unter 3. genannten allgemeinen städtebaulichen Zielen erfordert die günstige Lage des VEP Standortes eine hohe Wohndichte, die so auch städtebauliche im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO begründet ist. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Obergrenze der Geschößflächenzahl von 1,2 wird unterschritten. Als Grundflächenzahl wird die für WA-Gebiete gemäß § 17 BauNVO vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

9. Bauweise

Um eine Durchlüftung und eine gewisse Freiraumqualität des Innenbereiches zu gewährleisten, ist offene Bauweise festgesetzt worden. Eine Wohneinheit wird an der östlichen Grundstücksgrenze nicht abgebrochen, sondern durch Umnutzung des Gebäudebestandes errichtet, um den Anfall von Bauschutt zu reduzieren und der umweltgerechten Grundidee des Vorhabens zu entsprechen. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung wird die in der Tellstraße befindliche, derzeit mit Fertiggaragen bebaute Baulücke, geschlossen. Der Lückenschluß wertet die städtebauliche Situation der Tellstraße erheblich auf.

10. Stellplätze

Der ruhende Verkehr wird durch ausreichende Stellplätze im Bereich des Erschließungsweges, sowie durch ergänzende Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken untergebracht.

11. Lärmschutzmaßnahmen

Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Wohnbebauung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein. Sie grenzt hinten an die Gärten der umliegenden Blockrandbebauung, die neue Bebauung wie eine schützende Mauer gegen den in den Wohnstraßen geringfügig anfallenden Verkehrslärm schützt.

12. Führung von Versorgungsleitungen

Die Leitungen der Energieversorgungsunternehmen, Kommunikations und Nachrichtentechnik, sowie Wasser werden in den Erschließungsweg von der Tellstraße aus kommend verlegt.

13. Führung von Entsorgungsleitungen

Die Abwasserleitungen werden in den Erschließungsweg zur Tellstraße hin führend verlegt, und an den dort befindlichen Kanal angebunden.

12. Textlicher Teil

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

1.1 Zulässigkeit von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

1.1.1 Gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO wird festgelegt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 Bau NVO nicht zulässig sind.

1.2 Bauweise

Die Häuser im Innenbereich erhalten Satteldächer mit 30 ° Dachneigung.
Das Haus an der östlichen Grundstücksgrenze, welches im Bestand im Rahmen einer Umnutzung errichtet wird, erhält ein Pultdach in der Neigung an den Bestand angepaßt.
Das Haus in der Baulücke an der Tellstrasse wird in der Dachneigung an das Nachbarhaus angepaßt.

1.3 Gestaltung der Geländeoberfläche

Der Erschliessungsweg wird mit breittufigem Pflaster verlegt. Die gärtnerische Gestaltung der Ziergärten wird mit je 1 Laubbaum pro Grundstück und mindestens einer Gräseransaat als Minimalbegrünung vorgesehen. Siehe hierzu auch beiliegender Ökologischer Fachbeitrag des Planungsbüros Landschaft und Siedlung.

1.4 Bodenverunreinigung

Aus der Vornutzung herrührende Bodenbelastungen sind im Rahmen der vorbereitenden Maßnahmen unter Beteiligung der Städtischen Behörden und der Behörden des Kreises Recklinghausen beseitigt worden.

Die Nutzung des Grundwassers und die Anlage von Nutzgärten wird nicht gestattet.

1.5 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittelleinwirkungen nicht erkennen. Eine Systematische Absuchung ist nicht erforderlich. Bei bodeneingreifenden Bauarbeiten ist allerdings Vorsicht geboten, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

1.6 Gutachten und Fachbeiträge

Folgende Gutachten und Fachbeiträge sind für den Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet worden. Sie können beim Vorhabenträger oder beim Planungsamt der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienstzeiten eingesehen werden:

- a) Gutachterliche Stellungnahme zur Möglichkeit der Versickerung von Oberflächen des beratenden Geologen Dr. Friedhelm Albrecht, Baukauer Straße 46a, 44653 Herne.
- b) Ökologischer Fachbeitrag des Ingenieurbüros Landschaft und Siedlung, Blitzkuhlenstraße 121, 45659 Recklinghausen.
- c) Gutachterliche Stellungnahmen der Firma Merk Holzschutz und Umwelt, Industriestraße 2, 8890 Aichach.
- d) Untersuchung von Bodenproben des Chemischen Labors Dr. E. Wessling GmbH, Bärmanstraße 44a, 8000 München 60.
- e) Gutachten über Untersuchung zur Lokalisierung von Schadstoffbelastungen auf dem Betriebsgelände der Firma Grüner GmbH durch die AGR mbH, Chemische Analytik, Wiedehopfstraße 30, 45892 Gelsenkirchen.
- f) Ökologischer Fachbeitrag des Planungsbüro Landschaft und Siedlung Blitzkuhlenstrasse 121 45659 Recklinghausen

2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da alle Flurstücke sich im gleichen Eigentum befinden.

3 Flächenbilanz

Die zukünftige Situation der Flächenverwendung ist aus der untenstehenden Tabellarischen Aufstellung ersichtlich.

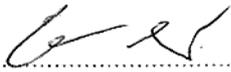
Nr.	Nutzung	Größe (qm)	Grundwert faktor	Korrekturf aktor	Gesamtwe rtfaktor	Wert
1	Bebauung 3,5 geschossig	157	-1	1	-1	-157
2	Bebauung geschossig	432	-0,5	1	-0,5	-216
3	Garagen	217	-0,5	1	-0,5	-109
4	Stellplätze	75	0,2	1	0,2	15
5	Erschließung als vegetation sfreier, wasser und luft-durchlässiger Belag	509	0,2	1	0,2	102
6	Zufahrten Zugänge Terrassen	495	0,2	1	0,2	99
7	Zier und Nutzgärten	901	2	1	2	1802
Gesamtwert zukünftig		2786				1536
Veränderung derzeit / zukünftig						2187

JÜRGEN MASCHLANKA, DIPL.-ING. ARCHITEKT AKNW, VEREID. SACHVERSTÄNDIGER
IHK MÜNSTER, BRUCKNERSTRASSE 31, 45657 RECKLINGHAUSEN, TEL.: 02361 - 186796

Die Vorhaben und Erschließungsträgerin

Barbara Grüner
Beethovenstrasse 32 a
45657 Recklinghausen

Recklinghausen, den



Für den Entwurf, der Architekt

Dipl. Ing. Jürgen Maschlanka
Brucknerstrasse 31
45657 Recklinghausen

Recklinghausen, den

