

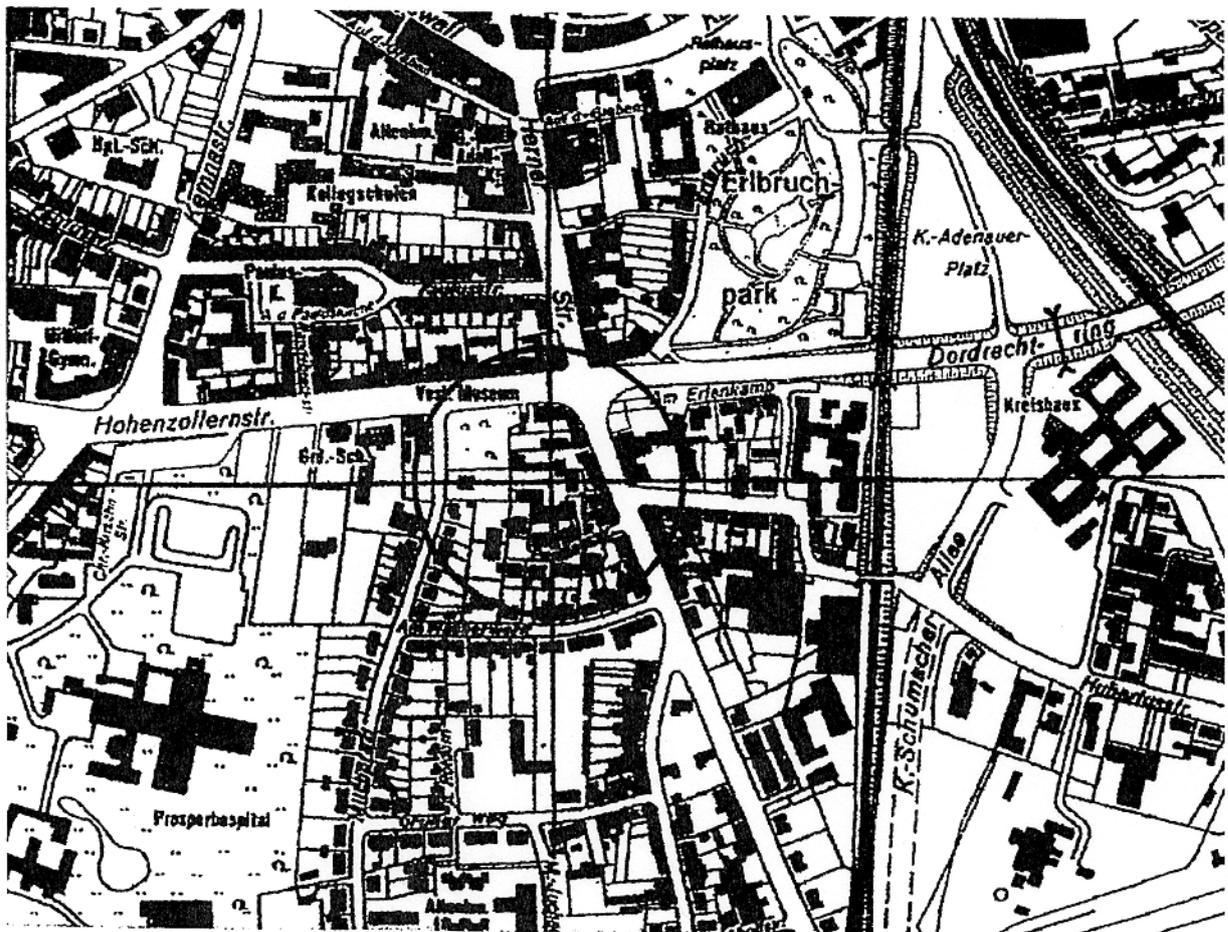
# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 3

## PENNINGSSTRASSE

EHEL. EDELTRAUD UND WILHELM EXNER

TIROLER STR. 48 45659 RECKLINGHAUSEN

### BEGRÜNDUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS



Übersicht M 1:5000

## **Begründung**

**zum**

## **Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 3**

für den Bereich der Grundstücke an der Hermer Straße bzw. Penningsstraße

Gemarkung Recklinghausen,

Flur 432      Flurstücke      1, 2, 3, 4, 258, 259

Flur 337      Flurstücke      439, 1128

Flur 338      Flurstück      449

### **Vorhabenträger:**

**Eheleute Edeltraud und Wilhelm Exner  
Tiroler Str. 48  
45659 Recklinghausen**

## Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 Penningsstraße

### *Inhaltsverzeichnis:*

Kapitel	Inhaltsangabe
1)	Anlaß des Verfahrens
2)	Allgemeine städtebauliche Ziele
3)	Vorhandene Verkehrserschließung
4)	Geplante Verkehrserschließung
5)	Vorhandene Ver- und Entsorgung
6)	Geplante Ver- und Entsorgung
7)	Oberflächenwasser
8)	Bodenverunreinigungen
9)	Kampfmittelbeseitigung
10)	Immisionsbelastungen
11)	Stellplätze
12)	Lärmschutzmaßnahmen
13)	Bodenordnende Maßnahmen
14)	Grünordnung

### **1. Anlaß des Verfahrens:**

Die Vorhabenträger, die Eheleute Edeltraud und Wilhelm Exner, Tiroler Str. 48, 45659 Recklinghausen, beabsichtigen, auf den Grundstücken an der Herner Straße / Penningstraße, Gemarkung Recklinghausen, Flur 337, 338, 432, Flurstücke 1, 2, 3, 4, 258, 259, 439, 1128, 449, drei Mehrfamilienwohnhäuser mit einer Tiefgarage zu errichten.

### **2. Allgemeine städtebauliche Ziele:**

Die Stadt Recklinghausen gehört zum Ballungskern des Ruhrgebietes. Als Kreisstadt des einwohnerreichsten Kreises der Bundesrepublik liegt sie am Kreuzungspunkt zweier Entwicklungsachsen I. Ordnung gemäß Landesentwicklungsplanung.

Das Plangebiet Herner Straße / Penningstraße gehört zum Siedlungsschwerpunkt Altstadt, unmittelbar am Innenstadtring mit seinen historischen Wällen und in ca. 1000 m zum Hauptbahnhof gelegen. Bezüglich der infrastrukturellen Versorgung und der verkehrlichen Anbindung handelt es sich um einen hervorragenden Wohnstandort.

Die geplanten 18 Wohnungen unterschiedlicher Größe in drei Mehrfamilienwohnhäusern dienen der Verbesserung und Bereicherung des Wohnangebotes der vorhandenen Bebauung.

Der jetzige Hinterhofcharakter, geprägt durch ein Konglomerat von Schuppen, Garagen, Stellplätzen, kleinteiligen Grünflächen und seiner größtenteils versiegelten Fläche, wird durch die geplante Baumaßnahme wesentlich entkernt und städtebaulich neu geordnet.

Durch weitgehende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die geplante Tiefgarage werden die jetzt noch versiegelten Flächen größtenteils entsiegelt. Die geplante neue Wohnbebauung in Verbindung mit den Neuanpflanzungen gemäß Grünordnungskonzept des Büros Landschaft + Siedlung, schafft einen „grünen Innenhof“ in unmittelbarer Stadtnähe und trägt wesentlich zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der städtebaulichen Situation im Baugebiet bei.

### **3. Vorhandene Verkehrserschließung:**

Der Planbereich wird verkehrstechnisch im Süden von der Penningstraße und im Osten von der Herner Straße erschlossen.

#### **4. Geplante Verkehrserschließung:**

Der Planbereich wird durch einen Erschließungsweg von der Penningsstraße aus erschlossen. Dieser Erschließungsweg ist identisch mit dem im Plan dargestellten Geh- Fahr- Leitungsrecht.

Dieser Erschließungsweg dient als Ein- und Ausfahrt von der Penningsstraße für die geplante Tiefgarage sowie als Feuerwehzufahrt, ebenso als Zufahrt für die Müllabfuhr. Die Ausfahrt für Feuerwehr und die Müllabfuhr erfolgt zur Herner Straße.

#### **5. Vorhandene Ver- und Entsorgung:**

Die Ver- und Entsorgung des Vorhaben- und Erschließungsplan-Bereiches erfolgt über die in der Herner Straße und der Penningsstraße vorhandenen Wasser-, Gas-, Elektrizitäts- und Kommunikationsleitungen, ebenso die Schmutzwasserbeseitigung über die Kanäle in der Herner Straße bzw. Penningsstraße.

#### **6. Geplante Ver- und Entsorgung:**

Die Versorgungsleitungen Energie, Wasser, Kommunikation und Nachrichtentechnik für die geplante Neubaumaßnahme werden im Erschließungsweg von der Penningsstraße aus kommend verlegt.

Die Abwasserleitungen werden zur Hernerstraße hinführend verlegt und an den dortigen Kanal angebunden.

#### **7. Oberflächenwasser:**

Laut Bodengutachten des Erdbaulaboratoriums Dipl.-Ing. Borchert und Dipl.-Ing. Lange sind die untersuchten Böden aufgrund ihrer sehr geringen Durchlässigkeit zur Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet.

Ein ökologischer Ausgleich erfolgt durch Entsiegelung der derzeit weitgehend versiegelten Flächen.

Die Flächen des Erschließungsweges, der Stellplätze und Zuwegungen werden mit großfugigen Pflaster- oder Rasensteinen befestigt, um eine Komplettversiegelung dieser Flächen auszuschließen.

**8. Bodenverunreinigungen:**

Laut Bodengutachten des Erdbaulaboratoriums Dipl.-Ing. Borchert und Dipl.-Ing. Lange wurden drei Bodenproben aus Anschüttungen entnommen. Gemäß chem. Untersuchung zeigen zwei Proben keine Belastung, bei einer Probe wurde eine leicht erhöhte PAK-Belastung nach US-EPA festgestellt, die auf Schlackenanteile der Anschüttung zurückzuführen ist. Die untersuchten Böden sind wiederverwendbar gemäß Technischer Regel Bauschutt der LAGA.

**9. 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.

**10. Immisionsbelastungen:**

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

**11. Stellplätze:**

Der ruhende Verkehr wird im wesentlichen in der Tiefgarage untergebracht. Ergänzende Stellplätze werden im Bereich des Erschließungsweges untergebracht.

**12. Lärmschutzmaßnahmen:**

Lärmschutzmaßnahmen – Fenster der Schallschutzklasse 3- gemäß Gutachten der RWTÜV Anlagentechnik GmbH, Essen, sind ggfl. nur für die nach Norden ausgerichteten Fenster von Wohn- und Schlafräumen erforderlich. Eine dementsprechende Festsetzung gem. §9 Abs.1 Ziff. 24 BauGB ist im textlichen Teil unter Punkt 1.5 „Bauliche Vorkehrungen gegen Immisionen“ getroffen worden.



**13. Bodenordnende Maßnahmen:**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sämtliche innerhalb des Planbereiches im Eigentum des Vorhabenträgers stehen.

Notwendige bauordnungsrechtliche Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

**14. Grünordnung:**

Der seit Januar 1998 vorliegende Grünordnungsplan des Büros Landschaft und Siedlung In Recklinghausen stellt grundsätzlich fest, daß bei vorsichtiger Interpretation und unter Berücksichtigung der Grenzen der Berechnungsmethode deutlich wird, daß mit dem Vorhaben insgesamt eine stadtökologische Verbesserung einhergeht.

Auch speziell stadtklimatisch ist eine Optimierung festzustellen, da die Errichtung der Wohnungsneubauten mit einer Minimierung der überbauten/versiegelten Fläche verbunden ist und das Grünvolumen deutlich erhöht wird. Diese Verbesserungen bedingen eine Aufwertung des Erscheinungsbildes.

Bei Zugrundelegung einer entsprechenden Realisierungsplanung wird von einer deutlich höheren Gestaltqualität innerhalb des Hofbereiches ausgegangen.

Die im Grünordnungsplan/Kompensationsplan beschriebenen Maßnahmen sind deshalb Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Recklinghausen, 5.07.99

Aufsteller:



Vorhaben- u. Erschließungsträger:

Handwritten signature of the project and access provider.

## **Textlicher Teil zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 Penningsstraße**

### **1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.v. mit der BauNVO:**

#### **1.1 Zulässigkeit von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (WA):**

- 1.1.1 Gemäß § 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 Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen:**

- 1.2.1 Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß das Dachgeschoß bei Einhaltung der Nutzungsziffern (GRZ u. GFZ) als Vollgeschoß zugelassen werden kann.

#### **1.3 Stellplätze:**

- 1.3.1 Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß im WA-Gebiet zusätzlich zu den in der ausgewiesenen Tiefgarage vorgesehenen Stellplätzen weitere Stellplätze nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen erstellt werden dürfen.

#### **1.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:**

- 1.4.1 Pflanzgebote

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BauGB wird festgesetzt, daß die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gemäß Grünordnungsplan und Kompensationsplan durchzuführen und zu erhalten sind.

#### **1.5 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen:**

- 1.5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß an allen äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen in der Nordfassade der Neubebauung Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 eingebaut werden müssen.

### **2. Festsetzungen gem. § 86 Abs. 1 BauONW:**

#### **2.1 Dachgestaltung:**

- 2.1.1 Dachneigung:

für die neu zu errichtenden Gebäude sind geeignete Dächer von mind. 30 ° bis 45 ° Dachneigung zulässig.

### 2.1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte:

Für die neu zu errichtenden Gebäude sind Dachgauben und Dacheinschnitte bis 3/5 der Traufenlänge einer Gebäudeseite zulässig (Gesamtlänge aller Gauben / Dacheinschnitte)

### 2.1.3 Gaubenform:

Für die neu zu errichtenden Gebäude sind entweder nur Dachgauben mit Schleppdach mit mind. 20 ° Neigung oder nur Gauben mit Satteldächern bis 45 ° Neigung, rechtwinklig zum Hauptfirst zulässig, oder nur Dreiecksgauben bis 45 ° Neigung, rechtwinklig zum Hauptfirst zulässig.

## 3. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB:

### 3.1 *Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen:*

Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

## 4. Hinweise:

### 4.1 *Bodendenkmalschutz:*

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerksreste oder Einzelfunde (z.B. Tonscherben), oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, mitzuteilen.

### 4.2 *Baumschutzsatzung:*

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes vom 3.6.1986 ist zu beachten.

### 4.3 Gutachten und Fachbeiträge:

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

- 4.3.1 Hydrologisch-bodenmechanisches Gutachten des Erdbaulabors Dipl.-Ing. Borchert und Dipl.-Ing. Lange, Finkenhof 12a, 45134 Essen vom 02.07.1997
- 4.3.2 Grünordnungsplan des Büros für Landschaft + Siedlung GbR Dipl.-Ing. H.J. Karsch u.a., Blitzkuhlenstr. 121, 45659 Recklinghausen vom Januar 1998
- 4.3.3 Verkehrsanlagen und Außenentwässerung, Planung durch Infra Consult GmbH, Heinrich-Hertz-Str. 13, 45657 Recklinghausen vom 11.05.1998
- 4.3.4 Lärmschutzgutachten von RWTÜV Anlagentechnik GmbH, Langemarck-Str. 20, 45141 Essen, vom 19.08.98

Recklinghausen, 5.07.99

