

**BEGRÜNDUNG
ZUM
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
(VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN)
NR. 10
"AVERDUNKSTRASSE-"
DER
STADT RECKLINGHAUSEN**

Aufgestellt:

Stadt- und Regionalplaner Arch. Dipl.-Ing. AKNW Gregor Baumeister Birkenkamp 8 45891 Gelsenkirchen Tel. (0 209/787654)

Mai. 2001



INHALT

	SEITE
1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG / PLANERFORDERNIS 3	
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
4. ÜBERGEORDNETE-PLANUNG	4
5. PLANUNG / VORHABEN	5
6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
7. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
8. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
9. GESTALTUNG	7
10. EINGRIFFSREGELUNG / GRÜNFLÄCHEN	8
11. ALTLASTEN	8
12. VER- UND ENTSORGUNG	9
13. VERKEHRSERSCHLIEßUNG	10
14. IMMISSIONEN	11
15. FERNLEITUNGSTRASSEN MIT SCHUTZSTREIFEN	13
16. ABBAUEINWIRKUNGEN	14
17. DENKMALSCHUTZ 14	
18. BAUMSCHUTZSATZUNG 14	
19. KAMPFMITTELBESEITIGUNG	14
20. FLÄCHENBILANZ	15
21. FINANZIERUNG	15

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG / PLANERFORDERNIS

Der Gewerbestandort Averdunkstraße ist von dem ansässigen Betrieb wegen der verkehrlich abseitigen Lage und den zu geringen Entwicklungsmöglichkeiten durch ungünstigen Grundstückszuschnitt und querenden Leitungstrassen aufgegeben worden. Eine reine gewerbliche Folgenutzung ist durch die gegebenen Rahmenbedingungen nur erschwert möglich. Hinzu kommt, dass die Umgebung überwiegend mit Wohnnutzung und kleineren Gewerbebetrieben in einer Siedlungsrandlage geprägt ist.

Dadurch bietet sich die Möglichkeit, den Bereich mit Wohnungsbau umzustrukturieren und eine günstige Ortsrandgestaltung in Anlehnung an vorhandene Siedlungsstrukturen vorzusehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan Nr. 234 weisen die Fläche als gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet aus. Durch diese planungsrechtliche Vorgabe ist das Vorhaben - Zuordnung einer Wohnnutzung - jedoch nicht realisierbar. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet erforderlich.

Der Vorhabensträger erklärt sich bereit, die hierfür erforderlichen Verfahren und die Realisierung im Sinne einer städtebaulichen Ordnung durchzuführen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Gebiet liegt im Ortsteil Recklinghausen - Hochlar an der westlichen Grenze der Stadt Recklinghausen zum Stadtgebiet Herten und wird begrenzt:

Im Norden	durch den Verlauf der Grubenanschlussbahn der DSK,
im Süden	durch die Bahnstrecke Hamm - Osterfeld und
im Westen	die Straßen Holzheide und Averdunkstraße.

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke Nr. 14, 39, 40, 45, 78, 85, der Flur 423 mit einer Gesamtfläche von ca. 17.900 qm.

Die nähere Umgebung westlich der Averdunkstraße und der Straße Holzheide ist durch eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe geprägt, wobei die Wohnnutzung überwiegt.

Der Geltungsbereich liegt im Winkel zwischen der Grubenanschlussbahn (Zechenbahn) und der Bahnstrecke Hamm-Osterfeld. Das Dreieck teilt sich in zwei Teile auf, wobei der nordwestliche Teil im Anschluss an die Averdunkstraße und die Straße Holzheide als bebaute, gewerbliche Fläche genutzt wurde und der südöstliche Teil als Grünland- bzw. Weidefläche in seiner Nutzung besteht. Beide Teile werden durch den Verlauf des Schutzkorridors der unterirdischen Fernleitungen getrennt.

3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Entwicklung der in dem Gebiet liegenden Flächen steht unter der Zielsetzung der städtebaulichen Zuordnung von Wohnflächen.

Ziele der Bebauung:

Schaffen von verträglichen Wohnverhältnissen im engen Umfeld des Siedlungsrandes.

Einbindung und Abrundung der städtebaulichen Siedlungsrandzone mit der erforderlichen Erschließung unter dem Gesichtspunkt der Sicherung vorhandener orts- und landschaftsprägender Gestaltungsmerkmale.

Die angrenzenden Nutzungsstrukturen - nordwestlich gelegene Wohnbebauung und Gewerbe - führen zur Zuordnung einer Übergangszone zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung.

Die Lage des Gebietes am Siedlungsrand erfordert eine städtebauliche Einbindung der Siedlungsrandzone unter Berücksichtigung der landschaftsprägenden Elemente.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) soll die Charakteristik der angrenzenden Bebauung mit der Nutzung in den Grundzügen aufnehmen und die im Umfeld bestehenden Bedingungen berücksichtigen.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Der Ortsteil Hochlar, in dem das Gebiet liegt, ist dem Siedlungsschwerpunkt Recklinghauen zugeordnet.

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilbereich " Nördliches Ruhrgebiet " - ist der Ortsteil als Wohnungssiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt (max. 50 Ew/ha). Das Gebiet selbst liegt in der Randzone und ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1980 und auch der Bebauungsplan Nr. 234 -Hochlar- beinhalten diese Fläche als gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet.

Die Gewerbegebietsausweisung im wirksamen Bebauungsplan Nr. 234 für das Gebiet erfolgte unter der Maßgabe der Bestandssicherung und möglichen Erweiterungsflächen des ehemals existierenden Schreinereibetriebes.

Das direkte Umfeld weist eine Mischgebietsnutzung mit überwiegender Wohnnutzung aus.

Die Neuausweisung zur Wohnbaunutzung bedingt ein Verfahren zur Aufhebung bestehender Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 234 -Hochlar- für den betreffenden Bereich und eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Gegen die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der Landesplanung keine Bedenken.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogenen Bebauungsplan) geändert.

Der Einleitungsbeschluss zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wurde am 22.05.2000 durch den Rat der Stadt Recklinghausen gefasst.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß Beschluss vom 26.06.2000 des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 21.08.2000 bis 08.09.2000 im Rahmen des öffentlichen Aushangs im Fachbereich Planung, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen durchgeführt.

Gleichzeitig erfolgte mit Schreiben vom 21.08.2000 mit Frist bis 25.09.2000 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde gemäß Beschluss vom 19.03.2001 im Rahmen des öffentlichen Aushangs im Fachbereich Planung, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen vom 14.03.2001 bis 17.04.2001 durchgeführt.

5. PLANUNG / VORHABEN

Auf dem ca. 1,8 ha großen Areal soll entsprechend der westlich der Averdunkstraße gelegenen Bebauung eine 2-geschossige Wohnbebauung für Doppelhäuser und Hausgruppen in einer abgeschlossenen Bausiedlungsform errichtet werden.

Für das Gebiet ist eine Wohnbebauung mit allgemeiner Wohnnutzung vorgesehen.

Durch die bestehenden Rahmenbedingungen (eingeschränkte Flächenverfügbarkeit durch die Fernleitungstrasse, Erschließung und Lärmschutzmaßnahmen) wird eine differenzierte Ausrichtung der Bebauung erforderlich.

Die Einschränkungen durch die Fernleitungstrasse und die Schutzmaßnahmen führen zu einer ausgerichteten Hausgruppenanordnung und Doppelhausbebauung mit einer maximalen Zweigeschossigkeit. Es sind insgesamt 36 Hauseinheiten vorgesehen.

Die Bebauung südlich der Planstrasse erhält mit der zur Bahnstrecke vorgelagerten Garagenzeile und deren baulichen Ausführung eine aktive Lärmschutzfunktion für die Wohnbebauung.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Averdunkstraße über eine Stichstraße, die für den Versorgungsverkehr (Müll- und Rettungsfahrzeuge) mit der ausreichenden Abmessung ausgelegt wird.

6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Verbindlichkeit der Bebauung in ihrer Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet **(WA)** nach § 4 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich in der bestehenden umliegenden Nutzungsform und bildet eine verträgliche Zuordnung der Nutzung zum übrigen Siedlungsraum.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO:

Beherbergungsbetriebe, nichtstörendes Gewerbe, Verwaltungsanlagen,
Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen

nicht Bestandteil der Gebietsausweisung des Plangebietes und somit in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Der Ausschluss begründet sich durch den zur Verfügung stehenden Raum des Gebietes. Bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der o.a. Nutzungen, ohne direkte Zuordnung, würde eine Überlastung der Funktionsräume durch quartiersfremde Nutzer zu Unverträglichkeit führen. Dieser Ausschluss im allgemeinen Wohngebiet führt jedoch nicht zu einer Änderung des Gebietscharakters. Es erfolgt hier lediglich eine klarstellende Zuordnung im Sinne des verträglichen Nebeneinanders unterschiedlicher Funktionsräume nach den Inhalten des allgemeinen Wohngebietes.

7. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bauung im Allgemeinen Wohngebiet **(WA)** wird zweigeschossig als Höchstmaß festgesetzt und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstmaß ausgestattet.

Auf diese Weise wird eine unmaßstäblich hohe Verdichtung des Plangebietes vermieden und ein hoher begrünter Flächenanteil bewahrt. Die geplante Gebäudestellung im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen und das Maß der Geschossigkeit übernimmt die bauliche Siedlungsstruktur der angrenzenden Bebauung. Diese ist durch die Festsetzung der maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen gesichert.

Die geschlossene Bauform, die Festsetzung der Baulinie und die zwingend einzuhaltende Höhenvorgabe der Bebauung, erfolgt im Sinne der Vermeidung von Störeinwirkungen durch die Bahn auf die anschließenden Funktionsräume.

Die Festsetzung der Garagen und Stellplätze innerhalb der bestimmten Flächen begründet sich in der Maßgabe von beeinträchtigungsfreien Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Garagenanlagen übernehmen die Abschirmfunktion zu der Wohnbebauung und sichern die Abstandsräume zu den Fernleitungstrassen.

8. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Für den Planbereich gilt die Bauweise in der Form der Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppenbebauung.

Die überbaubaren Flächen im Baugebiet werden sowohl unter dem Gesichtspunkt des städtebaulichen Ziels der Raumbildung, als auch unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange ausgewiesen.

Die Baufelderausweisung mit den Baugrenzen parallel zur Averdunkstraße begründet sich in ihrer Form der Ausrichtung an die Schutz- und Abstandsräume zu den Fernleitungstrassen und der verfügbaren Fläche.

Die weiteren Festlegungen der Baugrenzen begründen sich in der Ausrichtung und Sicherung des zukünftigen Erscheinungsbildes, ohne negative Auswirkungen auf den Gesamtraum.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen in den Wohngebieten (WA) durch Wintergärten bis zu maximal 1 m wird zugelassen.

Der Ausschluss der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Zäune und Holzgardenhäuser bis zu 10 m² außerhalb der Vorgärten, soweit die notwendigen Abstandsflächen der BauO NW eingehalten werden, begründet sich in der Einhaltung der Abstandssicherung zu den Leitungstrassen.

9. GESTALTUNG (§ 86 Abs. 4 BauO NW)

Aus Praktikabilitätsgründen werden die wesentlichen Bestimmungen zur Gestaltung in Anwendung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW als Festsetzung in den VEP aufgenommen. Diese Festsetzung begründet sich durch die bauliche Einpassung der konkreten Vorhaben in das vorhandene Umfeld.

Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen werden die Dachformen der Wohngebäude als Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° und 45° in Anlehnung an die bestehenden Baustrukturen festgelegt.

Die Festsetzung der Firsthöhe sowie die gesamten baulichen Anlagen sind in Anlehnung an den siedlungstypischen Bestand festgelegt.

10. EINGRIFFSREGELUNG / GRÜNFLÄCHEN

(ökologischer Fachbeitrag, Grünordnungsplan)

Auf der Grundlage des § 8 a BNatSchG. i.V mit § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a und 25 b BauGB werden Flächen und Einzelstandorte zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus der Grünordnungsplanung des gesamten Vorhabens.

Die Ausrichtung der Hausgärten und Freiflächen sowie die großzügig bemessenen Grünflächenanteile gewährleisten eine städtebauliche und landschaftliche Einbindung.

Ausgehend vom bestehenden Planungsrecht -rechtskräftiger Bebauungsplan 234 "Hochlar"- , der für die Fläche ein Gewerbegebiet, vorsieht handelt es sich nicht um einen Eingriff gem. § 1a BauGB i.V. § 8 a BNatSchG. Infolgedessen bedarf es keiner differenzierten Eingriffsbilanzierung und folglich kann auch keine ökologische Aufwertung des Plangebietes festgestellt werden.

Durch die Bindung der Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan (ökologischer Fachbeitrag) an das Vorhaben, als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung, wird die Umsetzung gewährleistet und die grünordnerischen Belange berücksichtigt.

Das direkte Umfeld im Anschluss des Plangebietes bildet großzügig bemessene Grün- und Erholungsflächen, die ausreichend Nutzungspotentiale für den Erholungsbedarf, Spiel- und Freizeitaktivitäten, bezogen auf das Plangebiet, ermöglichen.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen stehen im Zusammenhang zu den Grünachsen im städtischen Siedlungsraum im Sinne der Grünordnungsleitplanung der Stadt. Die Anordnung der Grünflächen ermöglicht die Weiterentwicklung der bestehenden Grünachsen (im südlichen bzw. nördlichen Umfeld) und stellen einen gesamtstädtischen Grünflächenverbund dar.

Die verknüpften Grünbereiche sollten gleichzeitig Nutzungselemente der Spiel- und Aufenthaltsfunktionen übernehmen.

11. ALTLASTEN

(Gutachten)

Das Gebiet ist in dem Altlastenkataster der Stadt Recklinghausen als Altlastenverdachtsfläche Nr. 4309 / 119 gekennzeichnet. Hierbei sind die Flurstücke 85, 45, 39, 14 u. 78 (Betriebsgelände der Fa. Wehlmann) in erster Linie betroffen. Diese Flächen liegen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und beziehen sich in ihrer Altlastensituation auf den Standort einer ehemaligen Ziegelei.

Für das betroffene Plangebiet wurden folgende Untersuchungen vorgenommen:

- Bodenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 234
Unabhängiges Gutachterbüro / Dr. Heinrich Wächter - Münster / vom 11.12.1996
- Abrisskonzept / Bodenuntersuchung zum Vorhaben Holzheide / Averdunkstraße
Büro für Umweltgutachten/ Dr. Reinhard Diekmann- Witten / vom Mai 1999
- Baugrunduntersuchung für die Erschließungsplanung zum VE - Plan Nr.10
Büro für Ingenieurgeologie/ Dr. Friedhelm Albrecht - Herne / vom 30.06.2000

Nach den durchgeführten Bodenuntersuchungen (Gutachten) wurden im Planbereich keine Kontaminationen des Bodens festgestellt. Bezüglich der abzureißenden Altbebauung ist folgende Festsetzung zu bestimmen :

Das von dem "Büro für Umweltgutachten", Witten , vom Mai 1999 für das ehemalige Betriebsgelände der Firma Wehlmann erstellte Abrisskonzept ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Abriss wird gutachterlich begleitet und in einen Bericht dokumentiert.

12. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung der zukünftigen Bebauung erfolgt über die Averdunkstraße. Entsprechende Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

Die notwendigen Versorgungsleitungen werden von den zuständigen Versorgungsträgern erstellt.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung im Verlauf der Averdunkstraße und wird in das Plangebiet geführt. Die Bereitstellung von Löschwasser über das Trinkwassernetz regelt sich nach dem mit der Stadt Recklinghausen geschlossenen Konzessionierungsvertrag.

Der Löschwasserbedarf von 1600 l/Min. für einen Zeitraum von 2 Stunden wird gemeindeseitig über das Trinkwassernetz und ggf. durch Feuerlöschfahrzeuge sichergestellt. Die Wasserentnahmestelle soll nicht mehr als 300 m von dem Gebäude entfernt sein. Im Rahmen der Ausführungsplanung und Genehmigung für die Erschließungsanlagen werden die zuständigen Behörden (Feuerwehr) mit einbezogen.

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität wird zwischen den Ansiedlern und dem Versorgungsträger geregelt. Der Anschluss der Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Neuschaffung von Versorgungsleitungen bzw. Aufwertung des vorhandenen Anschlusspunktes. Hierfür ist im Bereich der Zufahrtsstraße eine Versorgungsfläche vorgesehen. Ebenfalls ist die Versorgungsfläche für die mögliche Einrichtung einer Nahwärmestation ausgelegt. Die Nahwärmestation schließt sich an die Nordseite der gemeinsamen Grundstücksgrenze befindlichen Garage an. Um die Errichtung der notwendigen baulichen Anlagen für Versorgungsstationen (Strom und Wärme) unter der Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstände zu realisieren zu können wird, die Fläche für Versorgungsanlagen zusätzlich durch Baugrenzen und einer Baulinie, die deckungsgleich mit der nördlichen Grundstücksgrenze ist, als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Für Recyclingmaterial, z.B. Glas, Papier, ist ein entsprechender Standortvorschlag im Zufahrtbereich des Gebietes enthalten. Die Sammelstelle und Aufstellplätze sind durch eine Heckenbepflanzung entsprechend einzugrünen, damit optische und akustische Belästigungen weitgehend vermieden werden.

Die Entwässerung im nordwestlichen Plangebiet zwischen Averdunkstraße / Holzheide und dem Schutzstreifen für Fernleitungen, erfolgt im Mischsystem. Hier werden neben dem häuslichen und gewerblichen Schmutzwasser die Niederschlagsmengen aus dem öffentlichen Verkehrsbereich in die Kanalisation eingeleitet und das von den Dachflächen entstehende Niederschlagswasser, soweit es möglich ist, auf den Privatgrundstücken versickert.

Die Anbindung der geplanten Kanalanlage an die bestehende Kanalisation der Stadt Recklinghausen erfolgt voraussichtlich an Schacht 4670 in der "Holzheide". Hier liegt ein Mischsystem vor. Das anfallende Abwasser kann durch Anschluss an die bestehenden bzw. neu zu verlegende Kanalisation und durch den genossenschaftlichen Vorfluter "Resser Bach" über das genossenschaftliche Pumpwerk "Herten-Resser Bach" in den genossenschaftlichen Vorfluter Holzbach und in die Emscher abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Emschermündung gereinigt werden.

Die Erfassung der anfallenden Abwassermengen der im östlichen Planbereich (östlich der Schutzstreifen-trasse für die Fernleitungen) gelegenen Erschließungsfläche erfolgt im modifizierten Trennsystem. Lediglich die Schmutzwassermengen werden hierbei der Kanalisation zugeführt. Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden

Regenabflüsse werden in ein Mulden- / Rigolensystem geleitet und dort versickert. Auf den privaten Grundstücksflächen erfolgt eine Versickerung des Regenwassers unmittelbar am Entstehungsort. Dieses gilt für die gesamte Erschließungsfläche.

Die Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Kanäle und Versickerungsanlagen) und die naturschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahmen werden aufgrund eines Durchführungs- / Erschließungsvertrages durch den Vorhabenträger (Erschließungsgesellschaft) auf eigene Kosten ausgeführt.

13. VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Averdunkstraße, die als Sammelstraße in ihrer Funktion bestimmt ist.

Ausgehend von dem Anschlusspunkt - Averdunkstraße und der Straße Holzheide - erfolgt eine Stichstraßenanbindung in das Plangebiet.

Die Stichstraße im Süden ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als Wohnstraße (verkehrsberuhigter Bereich) vorgesehen und erhält zwei Wendeanlagen.

Die Wendeanlagen sind für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge angelegt.

Die Wendeanlage im Bereich der Fernleitungstrasse ermöglicht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die Anlage ermöglicht die Unterhaltung der Fernleitungstrassen. Der Stichweg im Norden parallel zur Zechenbahn (Grubenanschlussbahn) ist als Zufahrt für die Garagenanlage als private Erschließung ausgewiesen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Verkehrsflächen und Nutzungsausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten beziehen sich auf die Erschließungsnotwendigkeit und die Minimierung des Flächenverbrauchs. Die Ausweisung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte besteht in der Kopplung von vorhandenen Leitungstrassen mit privaten Erschließungsflächen für Garagenanlagen und deren Verbindung zum Wohnhaus.

Die Erschließung der Wohnbebauung im südlichen Teil erfolgt über den Anschlusspunkt Averdunkstraße und Holzheide mit der Stichstraße nach Osten. Südlich der Bebauung im Verlauf parallel zur Bahntrasse ist die Zufahrt der Garagen vorgesehen.

Der ruhende Verkehr in der Zuordnung zur Wohnnutzung ist generell als Gemeinschaftseinrichtung (Stellplätze oder Carport - Garagenanlagen) den Erschließungsstraßen zugeordnet. Zusätzlich sind öffentliche Parkstände für Bewohner und Besucher in den einzelnen Verkehrsflächenaufweitungen (Wendeplätze) vorgesehen.

Die Querschnittsaufteilung des verkehrstechnischen Ausmaßes orientiert sich an dem notwendigen Minimalaufwand im Sinne der EAE 95 (Empfehlung bei Anlagen von Erschließungsstraßen) mit der Straßenkategorie AW 1 (Anliegerweg). Die Erschließungsstraße ist als niveaugleicher Ausbau mit Rinnenführung und einem Gesamtquerschnitt von 4,50 bis 6,00 m festgelegt. Die Querschnittswahl wird durch die Verlegung der Versorgungstrassen und die Nutzungsansprüche (Parkplätze) bestätigt.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden Stellplatzanlagen (ca. 15 Stellplätze) im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und im direkten Anschluss an die Bebauung ausgewiesen.

Als Grundlage der Stellplatzanordnung werden die EAE-95 und EAR-91 sowie die Richtzahlen für die Ermittlung der Anzahl der "notwendigen Stellplätze" verwandt.

Insgesamt stehen 45 Stellplätze / Garagen auf den Privatgrundstücken und 15 Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum für die Wohnbebauung zur Verfügung.

Das Verhältnis zu max. 30 Wohneinheiten mit 15 öffentlichen Stellplätzen ist mit 50 % zu bezeichnen.

14. IMMISSIONEN

(Schalltechnische Untersuchung -- Erschütterungstechnische Untersuchung -)

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt eine geringe Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 " Schallschutz im Städtebau" im Bereich des Plangebietes durch den Schienenverkehr und die Sportanlage .

Die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" kann für die Plangebäude in dem betroffenen Bereich des Baugebietes im Zuge aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen erbracht werden.

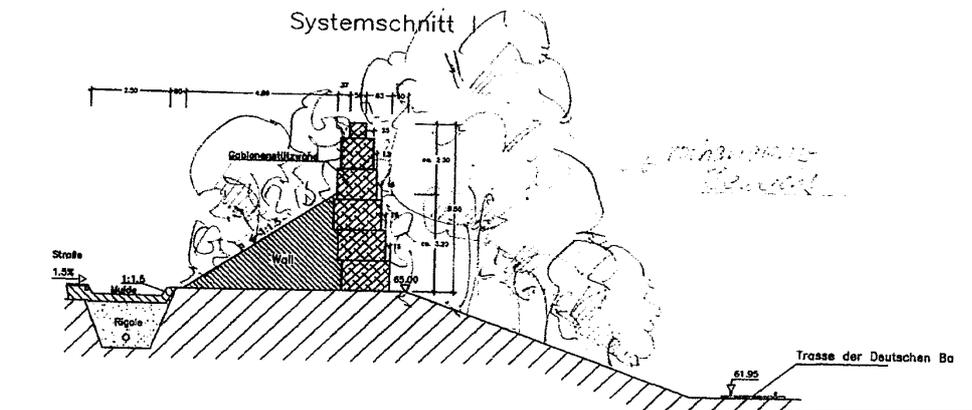
Die erfassten Lärmbelastungen durch den Schienenverkehr und die Sportanlage sind durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen in die für eine Wohnnutzung erforderlichen Orientierungswerte einzudämmen.

Deshalb ist eine Wall- / Wandkombination mit einer Höhe von 5,5 m entlang der DB-Strecke geplant. Diese schließt sich im Westen an das geplante Garagengebäude an.

Dieses Gebäude ist als integrierter Bestandteil der Schallschutzmaßnahmen (Abschirmwirkung zu der geplanten Wohnbebauung) zu verstehen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt das an dem ausgewiesenen Standort, in der geschlossenen Bauform und in der konstruktiven Ausführung, als aktiver Lärmschutz entsprechend der Funktion einer Lärmschutzwand in der Ausrichtung entlang DB-Strecke bzw. Holzheide Straße zu erstellen. An der Garagenzeile entlang der Holzheide schließt sich eine eine Wall- / Wandkombination mit einer Höhe von 7 m an.

Als Lärmschutzmaßnahmen sind zwei unterschiedliche Systeme geplant.

Zur Abminderung der Lärmemissionen von Seiten der Bahntrasse (Schiene u. Straße) im Süden der Erschließungsfläche ist eine Kombination aus Gabionenstützwand und einem Wallkörper vorgesehen. Die im Süden vorgesehene Kombination aus einer Gabionenstützwand und einem Wallkörper mit der Bepflanzung lässt keinen Eingriff in das Landschaftsbild erkennen. Die bepflanzte Wallwandkombination liegt parallel zu dem vorhandenen Bahnböschungsbewuchs und stellt eine Ergänzung der bestehenden Raumabgrenzung zum offenen Landschaftsraum dar.



Dieses System wird im Bereich des Wendehammers durch eine beidseitig begrünte Lärmschutzwand ergänzt.

Als Ausführungsbeispiel kann hierzu eine MOWI - Wand (herausnehmbare Wandkonstruktion in Holzbauweise) oder gleichwertige Konstruktion genannt werden.



Für den nördlichen Bereich der Planfläche besteht eine Richtwertüberschreitung durch die Sportanlage und Grubenanschlussbahn (Zeichenbahn).

Da die Einstellung der Grubenanschlussbahn in absehbarer Zeit erfolgt, wird aus Gründen der Flächenverfügbarkeit und dem Erhalt der wertvollen Bäume entlang der Bahntrasse auf eine aktive Lärmschutzmaßnahme verzichtet. Sollte eine Aktivierung der Bahnstrecke oder ein nicht absehbarer Weiterbetrieb erfolgen, so ist unter dem Verlust der wertvollen Baumstandorte die Errichtung einer Lärmschutzwand gegeben.

Unabhängig von der Aussage, dass z. Z. kein Einstellungszeitpunkt festgeschrieben werden kann, ist jedoch ein absehbarer Zeithorizont zur Einstellung anzunehmen.

Zur Sicherung der späteren möglichen Errichtung einer Lärmschutzwand (im Fall der Aufrechterhaltung der Grubenanschlussbahn) erfolgt eine vertragliche Regelung mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke.

Die Anordnung der geplanten Garagen parallel zur Grubenanschlussbahnstrecke ist aus lärmtechnischer Sicht als positiv einzustufen.

Die Richtwerte werden durch den Betrieb des Sportplatzes in der Ruhezeit Sonntag 13⁰⁰ - 15⁰⁰ Uhr überschritten. Durch die Errichtung einer Stehtribüne entlang der südlichen Seitenauslinie des Rasenplatzes wird eine ausreichende Lärminderung erreicht. Die Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) wird durch diese Maßnahme erzielt. Im Rahmen einer Vereinbarung wird die Maßnahme gesichert.

Auswirkungen der Schallschutzmaßnahmen auf die nördlich gelegenen bestehenden Wohngebiete. Die Berechnungen ergeben, dass sich durch die Errichtung des Neubaugebietes und der geplanten Lärmschutzwand/-kombination eine Pegelminderung an den Häusern Averdunkstraße 24 bis 30 von bis zu 3 dB am Tag und bis zu 5 dB in der Nacht ergibt. Somit ist festzustellen, dass sich die Geräuschsituation im Vergleich zu der derzeitigen Situation verbessern wird.

Das Ergebnis der Untersuchungen führt zu der Aussage, dass die anzustrebenden Innenpegel gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von 35 dB(A) auch bei gekippten Fenstern zu realisieren sind.

Dies bedeutet, dass ein Außenpegel von 45 dB(A) vor den betroffenen Fenstern nicht überschritten werden sollte. Da bei den der DB-Strecke zugewandten Fassaden (betroffen sind die mit E, F und G gekennzeichneten Gebäude) nachts ein Pegel von über 45 dB(A) zu erwarten ist, erfolgt die textliche Festsetzung:

"An dem im VEP und im Lageplan des schalltechnischen Gutachtens mit A gekennzeichneten Gebäudekomplex sind die Grundrisse der so zu gestalten, dass die zur Raumlüftung dienenden Fenster der Schlafräume und Kinderzimmer an der Ostfassade plaziert sind."

"An dem im VEP und im Lageplan des schalltechnischen Gutachtens mit C gekennzeichneten Gebäudekomplex sind die Grundrisse der so zu gestalten, daß die zur Raumlüftung dienenden Fenster der Schlafräume und Kinderzimmer an der Nordfassade plaziert sind."

"An dem im VEP und im Lageplan des schalltechnischen Gutachtens mit E, F und G gekennzeichneten Gebäudekomplexen sind die Grundrisse der Wohneinheiten so zu gestalten, dass die zur Raumlüftung dienenden Fenster der Schlafräume und

Kinderzimmer nach Möglichkeit an der Nordfassade, mindestens jedoch an der West- oder Ostfassade platziert sind."

"An dem im VEP und im Lageplan des schalltechnischen Gutachtens mit K,L u. M gekennzeichneten Gebäudekomplex sind die Grundrisse der Wohneinheiten so zu gestalten, dass die zur Raumlüftung dienenden Fenster der Schlafräume und Kinderzimmer an der Nordfassade platziert sind."

Die Anforderungen an den Gebäuden, die durch Erschütterungen von der Bahnstrecke ausgehen, sind in dem Gutachten "Erschütterungstechnische Untersuchung" aufgeführt. Durch die Lage der Baugrundstücke an der Bahnstrecke Hamm - Osterfeld können im Nahbereich von der Bahnstrecke Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen durch den Bahnbetrieb nicht generell ausgeschlossen werden. Für Wohngebäude mit einer Entfernung ### 25 m vom nächstgelegenen Gleis werden Maßnahmen zum Schutz der Bewohner und Nutzer vor Erschütterung und Sekundärluftschallimmissionen erforderlich.

Bei der Einhaltung der Richtwerte sind die in dem Gutachten "Erschütterungstechnische Untersuchung" aufgeführten Maßnahmenempfehlungen zur Bauausführung zu berücksichtigen.

15. FERNLEITUNGSTRASSEN MIT SCHUTZSTREIFEN

Innerhalb des Bebauungsplangebietes verlaufen insgesamt 3 Fernleitungen der Ruhr Oel GmbH und der BOC Gase GmbH, betreut durch Infracor GmbH Marl. Die Fernleitungen transportieren unter hohem Druck große Mengen Propylen, Ethylen und Wasserstoff. Sie verbinden das Ruhr Oel Werk Gelsenkirchen-Scholven mit dem Werk der Condea und Creanova in Herne.

Die im Plangebiet verlaufenden Fernleitungen haben jeweils einen 6 m breiten dinglich gesicherten Leitungsschutzstreifen, der gemäß einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen von jeder Bebauung und tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten ist. Alle Maßnahmen in diesem Bereich, die Auswirkungen auf die Fernleitungen haben können, bedürfen einer ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung der Fernleitungsträger.

Um den Ein- und Auswirkungsbereich der Fernleitungen gegenüber den Wohnnutzungen zu mindern, wird ein Abstand der Wohngebäude zu den Fernleitungstrassen von 20 m eingehalten. Im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der Zechenbahn wird die Abstandswirkung durch die vorgelagerte, geschlossene Garagenbebauung erzielt.

Der Standort der südlichen Garagenzeile unmittelbar an dem Schutzstreifen ergibt sich aus der Erfordernis der Funktion des Gebäudes als Lärmschutz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung. Die bauliche Anlage ist durch die Notwendigkeit der Lärmschutzmaßnahme ohne Einwirkung auf den unmittelbaren Schutzstreifen durch Nutzungsansprüche feststellbar. Die Einhaltung der Abstände in dem Bebauungsplan beruht auf Abstimmung mit den Betreibern .

16. ABBAUEINWIRKUNGEN

Der Bereich des Planvorhabens liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Schlegel u. Eisen, Eigentümerin des Bergwerksfeldes Schlegel u. Eisen ist die RAG AG, hier vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Das Bergwerksfeld Schlegel u. Eisen ist dem stillgelegten Bergwerk Ewald/Hugo zuzuordnen. Desweiteren liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe der südwestlichen Grenze des Betriebsbereiches des Bergwerks Blumenthal/Haardt, so dass auch Gewinnungstätigkeiten des aktiven Bergwerks auf das Plangebiet einwirken können.

Die räumlichen Geltungsbereiche der Plangebiete können noch bergbaulichen Resteinwirkungen aus früheren Abbautätigkeiten des stillgelegten Bergwerks Ewald unterliegen.

Vor Beginn der Einzelplanung ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

17. DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege ist spätestens 4 Wochen vor Beginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h.; Mauerwerksreste sowie Einzelfunde (z. B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem o. g. Amt gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

18. BAUMSCHUTZSATZUNG

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 03.06.1986 ist zu beachten.

19. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

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

20. FLÄCHENBILANZ

	Größe der Fläche
Straßen	1.395,00 m ²
Wege/Stellplätze	2.341,00 m ²
Bindung Grünflächen/ Anpflanzung	3.361,00 m ²
Grundstücksflächen	10.872,00 m ²
Gesamt:	17.969,00 m²

21. FINANZIERUNG

Die Finanzierung der Erschließung des Baugebietes wird durch den Vorhabenträger gesichert. Die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen (Zufahrten, Wege, Stellplätze und Kanäle) und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten ausgeführt. Für die Maßnahmen müssen keine Haushaltsmittel veranschlagt werden. Die Versorgung erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger.

Der Vorhabenträger

Aufgestellt und Bearbeitet Juni 2000
 Oktober 2000
 Januar 2001
 Mai 2001

Stadt- und Regionalplaner
 Arch. Dipl. - Ing.
Gregor Baumeister



45891 Gelsenkirchen / Birkenkamp 8 /
 Tele 0209 / 7876 24 Tele 0209 / 7876 54

Stadt- und Regionalplaner
 Arch. Dipl. - Ing.
Gregor Baumeister



45891 Gelsenkirchen - Birkenkamp 8
 Tel. [0209] - 787654 - [0209] - 787624