



Stadt Recklinghausen

Begründung
gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 255 – Maybacher Heide –
4. Änderung – vereinfachtes Verfahren



Die Roteintragungen gehören zum Satzungsbeschluss des Rates.

1 Anlass und Ziele der Planänderung sowie Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 255 - Maybacher Heide - ist seit dem 20.12.2007 rechtsverbindlich. Innerhalb des Bebauungsplanbereiches wurde im Jahr 2008 ein erstes vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt, welches für Teile des Geltungsbereiches eine Änderung der zulässigen Bauweise zum Inhalt hatte. Im Jahr 2010 wurde ein zweites vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt, das überwiegend aufgrund des Sanierungsfortschritts der Altlastenverdachtsflächen erfolgte. Im Jahr 2011 wurde schließlich ein drittes vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt, welches Änderungen bzgl. der Festsetzungen zu Regenrückhaltebecken, zum Lärmschutz, zu Baugrenzen sowie zur Verkehrsfläche zum Inhalt hatte.

Anlass zur Durchführung der vorliegenden 4. vereinfachten Änderung ist die Erweiterung der überbaubaren Grundfläche auf einem Grundstück im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf Grund eines Änderungsantrages durch den Grundstückseigentümer. Die Abgrenzung und Lage des Änderungsbereiches sind dem Deckblatt der Begründung zu entnehmen.

2 Planinhalte

Entlang der Maybachstraße sieht der Bebauungsplan eine straßenbegleitende Bebauung mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen vor, um der östlichen Straßenseite eine räumliche Fassung zu geben. Das Grundstück des Antragstellers (Flurstück 884 der Flur 445, Gemarkung Recklinghausen) liegt im Kreuzungsbereich der Maybachstraße und der gleichnamigen Seitenstraße und ist momentan mit einem direkt an der Maybachstraße gelegenen, zweieinhalbgeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut. Östlich des Grundstückes befindet sich eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung, welche im Westen mit dem Haus an der Heintzmannstiege Nr. 7 endet.

Im Zuge der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 255 wird auf dem Grundstück des Antragstellers östlich des Mehrfamilienhauses ein weiteres Baufeld für eine Wohnbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Baublocks und ein Lückenschluss der Bebauung zwischen Maybachstraße und Heintzmannstiege erreicht. Die verkehrliche Erschließung des Wohnhauses erfolgt über eine Einfahrt von der Maybachstraße, welche nördlich des bestehenden Mehrfamilienhauses verlaufen soll.

Da die nördlich der Heintzmannstiege vorzufindende Bebauung fortgeführt werden soll, werden für das Baufenster die Festsetzungen des östlich des Vorhabengrundstückes gelegenen WA2-Gebietes übernommen. Demzufolge ist dort eine Bebauung in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die GRZ beträgt 0,4.

3 Umweltbelange

3.1 Umweltprüfung

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

Die Bebauungsplanänderung hat zwar die Neuausweisung von Bauflächen zur Folge, der auf dem Grundstück zulässige Grad der Versiegelung bleibt jedoch im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan unverändert. Somit bedarf es auch keiner Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 21 Absatz 1 BNatSchG).

Aufgrund der minimalen Veränderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine weitergehenden Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

3.2 Artenschutz

Zwar sind auf Grund der Änderungen keine Vorbereitungen für Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten, die Belange des Artenschutzes wurden dennoch im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe 1 („Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung zur Bebauung des Grundstücks an der Maybachstrasse 21 in Recklinghausen“, Dipl.-Biol. Anja Greins und M.Sc. Biodiv. Marius de Beer, Juni 2020) geprüft. Der Artenschutzprüfung zur Folge wird nicht angenommen, dass die Bebauung der Fläche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslöst, wenn folgende Handlungsempfehlungen befolgt werden:

Bei Änderungen der Umsetzungsplanung erneute Prüfung der Verbotstatbestände

Die Einschätzung über die Betroffenheit von planungsrelevanten Arten basiert auf der Annahme, dass die Planung wie vom Bauherrn beschrieben durchgeführt wird. Werden Änderungen vorgenommen, die den Aufbaustandort betreffen, sodass sich das dadurch betroffene Gelände vom untersuchten Grundstück unterscheidet, hat die vorliegende Einschätzung keine Gültigkeit mehr und muss neu geprüft werden.

Berücksichtigung der Vogelschonzeit

Der Gesetzgeber sieht nicht nur den Schutz von planungsrelevanten Arten vor, sondern schützt nach BNatSchG das Brutgeschehen auch von häufigen Vogelarten im Zeitraum vom 1. März bis 30. September. Beeinträchtigt würden solche Vögel, die im unmittelbaren Umfeld der Bautätigkeit brüten oder durch eine bisher ungeplante Rodung von Gehölzen gefährdet werden. Sollte in diesem Falle eine Brut festgestellt werden, dann sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren. In der Regel muss die entsprechende Brut abgewartet werden.

3.3 Immissionsschutz

Auf das Grundstück wirken die Lärmimmissionen der westlich gelegenen Maybachstraße sowie der nördlich gelegenen Bahnlinie Hamm-Osterfeld ein. Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurden diese Einwirkungen im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht („Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie durch Betriebe und Sportanlagen im Bebauungsplangebiet Nr. 255 „Maybacher Heide““, TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Essen, 28.08.2007) und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. In diesem Zusammenhang sei insbesondere auf die Überschreitungen der Orientierungswerte aufgrund der Schienenverkehrsgeräusche in der Nachtzeit hingewiesen. Die Festsetzungen und Hinweise haben weiterhin Bestand und gelten auch für das im Rahmen dieser 4. vereinfachten Änderung hinzugefügte Baufeld, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können.

3.4 Boden/Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder organoleptische Auffälligkeiten entdeckt werden (z.B. Tonscherben, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit),

sind diese und deren Entdeckungsstätte im unveränderten Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde beziehungsweise dem Westfälischen Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege) gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) mitzuteilen.

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden zu sichern, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Ruhrkohle Bergbau AG in 45141 Essen, Im Welterbe 10, oder deren Rechtsnachfolger, Kontakt aufzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Altlastenverdachtsfläche des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks beziehungsweise der Preston Barracks befindet. Dies ist im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen unter der Reg.-Nr. 4409/256 erfasst. Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind jedoch für das Plangebiet nicht bekannt.

4 Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 02.12.2019 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 255 – Maybacher Heide beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 255 – Maybacher Heide – 4. Änderung - wird als vereinfachter Bebauungsplan nach § 13 BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 21.09.2020 bis 26.10.2020.

Fachbereich Planen Umwelt Bauen
Recklinghausen, den

R a p i e n
Leitender städtischer Baudirektor