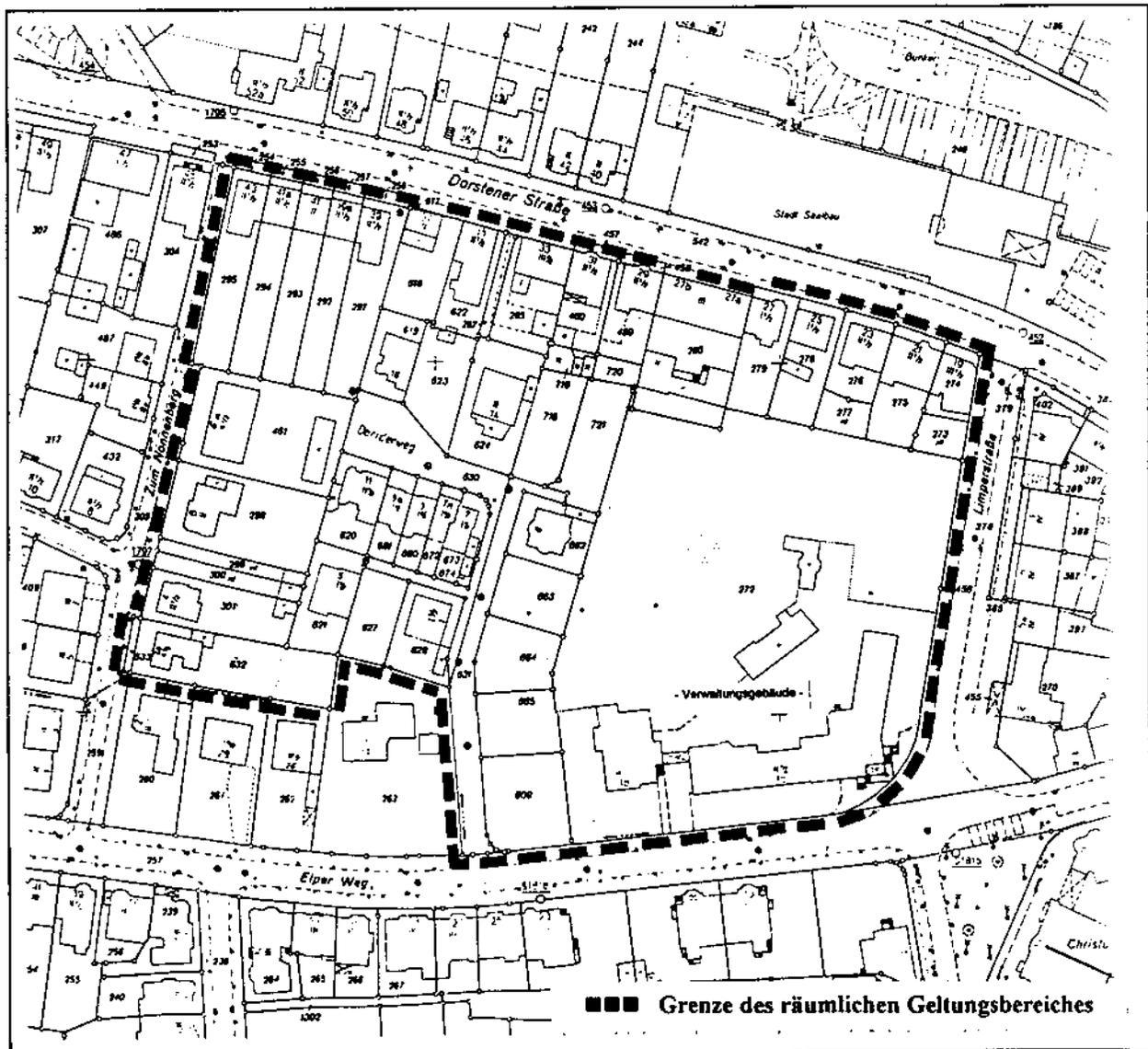




Stadt Recklinghausen

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 68 - Teilplan 2 - Zum Nonnenberg 3. Änderung - vereinfachtes Verfahren - Doriderweg



Stand : Mai 2000

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 68 - Teilplan 2 - Zum Nonnenberg - 3. Änderung - vereinfachtes Verfahren - Doriderweg -

Die 3. Änderung - vereinfachtes Verfahren - des seit 2.2. 1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beinhaltet folgende Veränderungen:

- a) Verschiebung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf den Flurstücken Nr. 663, 664 und 665
- b) Änderung der Bauweise - von "Einzel- und Doppelhäuser" in "offene Bauweise" für die Flurstücke 716 und 721 und
- c) Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 68 - Teilplan 2 - Zum Nonnenberg -

Zu a: Für die östlich des Doriderweges gelegenen Grundstücke sah der Bebauungsplan Nr. 68 - Teilplan 2 für die Vorgartenbereiche eine Tiefe von 5,0 m vor, während für die straßenabseitige Wohngartenseite nur ca. 3,0 m verblieben.

Um bessere Nutzungsmöglichkeiten für den Wohngartenbereich zu erzielen, ist die überbaubare Grundstücksfläche um 2,0 m zur Straße hin verschoben worden. Es verbleibt eine Vorgartenfläche von 3,0 m.

Zu b: Die Änderung der Bauweise von "Einzel- und Doppelhäuser" in "offene Bauweise" soll auf den Flurstücken 716 und 721 anstelle von Geschosswohnungsbau auch Wohnungseigentum auf eigenen Grundstücken in der Hausgruppe ermöglichen. Der allgemeine Gebietscharakter wird dadurch nicht verändert. Baugrenzen und Nutzungsziffern bleiben unverändert. Es ist somit kein größeres Bauvolumen möglich als bisher.

Auch ist nicht davon auszugehen, dass sich die Anzahl der Wohnungen gegenüber dem bisherigen Recht erhöht. Bei zunehmender Aufteilung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche entstehen schmalere und kleinere Gebäudegrundflächen und es erhöht sich der Bedarf an Grundfläche und Bauvolumen für Treppenhäuser gegenüber Einzel- oder Doppelhausbebauung zu Lasten erstellbarer Wohnfläche.

Zu c: Die textliche Festsetzung Nr. 1.4 im Bebauungsplan Nr. 68 Teilplan 2 läßt die Errichtung baulicher Anlagen in den Vorgartenflächen nicht zu. Bei der Lage der Flurstücke 716 und 721 zur Verkehrsfläche würde die Einhaltung dieser Vorschrift zu unverhältnismäßig langen Zufahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen im hinteren Grundstücksbereich führen und einen Störfaktor für die Nachbarn an der Dorstener Straße bedeuten. Durch Fortfall der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 können in der abseitigen Ecklage der Grundstücke zum Doriderweg die Stellplätze bzw. Garagen unmittelbar zur Verkehrsfläche hin angeordnet werden.

Gleichzeitig werden drei bestehende Garagen auf der Westseite des Doriderweges planungsrechtlich legalisiert. Es handelt sich hier um Eckgrundstücke, bei denen zum Zeitpunkt der schon länger zurückliegenden Genehmigung die seitliche, auch an eine Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksfläche nicht als Vorgartenfläche angesehen wurde. Nach Rechtssprechung gelten jedoch auch die zwischen seitlicher Baugrenze und einer Verkehrsfläche liegenden Grundstücksflächen als Vorgarten.

Die vorgestellten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Insofern konnte ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Absätze 2 und 3 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2000 beteiligt. Den betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme durch öffentliche Auslegung des Planes vom 08.03.2000 bis 07.04.2000 gegeben.

Gemäß § 8a (2) Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG finden die Vorschriften der Eingriffsregelung auf die Planänderung keine Anwendung.

Recklinghausen, 02.05.2000
Bürgermeister
Im Auftrag



R a p i e n
Stellv. Fachbereichsleiter