

B e g r ü n d u n g    gem. § 9 (8) BBauG

zur 1. vereinfachten Änderung gem. § 13 BBauG des Bebauungs-  
planes Nr. 148 - Am Lohtor -

---

Der Bebauungsplan Nr. 148 - Am Lohtor - ist seit dem 23.03.1981 rechtsverbindlich. Aufgrund der Festsetzungen bestehen Neubauabsichten des Eigentümers auf dem Grundstück Cäcilienhöhe Nr. 19 (Flur 333, Flurstück 180). Unter den Gesichtspunkten der Stadtbild- und Denkmalpflege ist aber das aufstehende Gebäude in seiner Substanz mitprägend für den Straßenzug Cäcilienhöhe. Wegen dieser konkurrierenden Zielvorstellungen wurden zwischen dem Architekten, dem Eigentümer und Vertreter der Stadtverwaltung Gespräche geführt, die alle Belange möglichst in Einklang bringen sollten.

Als Ergebnis wurde vereinbart, daß das Gebäude Cäcilienhöhe 19 als Solitärbau erhalten und modernisiert werden soll. Um das bestehende Straßenbild nicht zu beeinträchtigen, wurde vorgeschlagen, im Rahmen einer vereinfachten Änderung gem. § 13 BBauG (wie in den Plänen gezeigt) die Baugrenzen nach Süden zu erweitern. Hiermit kann auf dem Hintergelände eine Bebauung realisiert werden, ohne den schützenswerten Baukörper zu beeinträchtigen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt entlang der Cäcilienhöhe eine Baugrenzentiefe von 18 m mit einer max. Gebäudetiefe von 14 m fest.

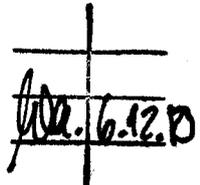
Aus v.g. Gründen wird vorgeschlagen, die hintere Baugrenze bis auf 7,50 m an die südliche Grundstücksgrenze sowohl auf der Parzelle 180 als auch auf Parzelle 181 zu verlegen. Die Änderung der Baugrenze wird für beide Grundstücke vorgeschlagen, um bodenrelevante Widersprüche bei grundsätzlich gleicher Situation zu vermeiden. Es bleibt allerdings bei der Festsetzung von einer Gebäudetiefe von max. 14 m und den Nutzungsziffern von 0,4 und 0,8 für das reine Wohngebiet, um eine eventuell zu hohe Nutzung zu vermeiden. Gem. § 9 (1) Nr. 25b BBauG soll zusätzlich eine Bindung zur Erhaltung von Bäumen festgesetzt werden. Die Grundzüge der Planung werden durch diese 1. vereinfachte Änderung nicht berührt.

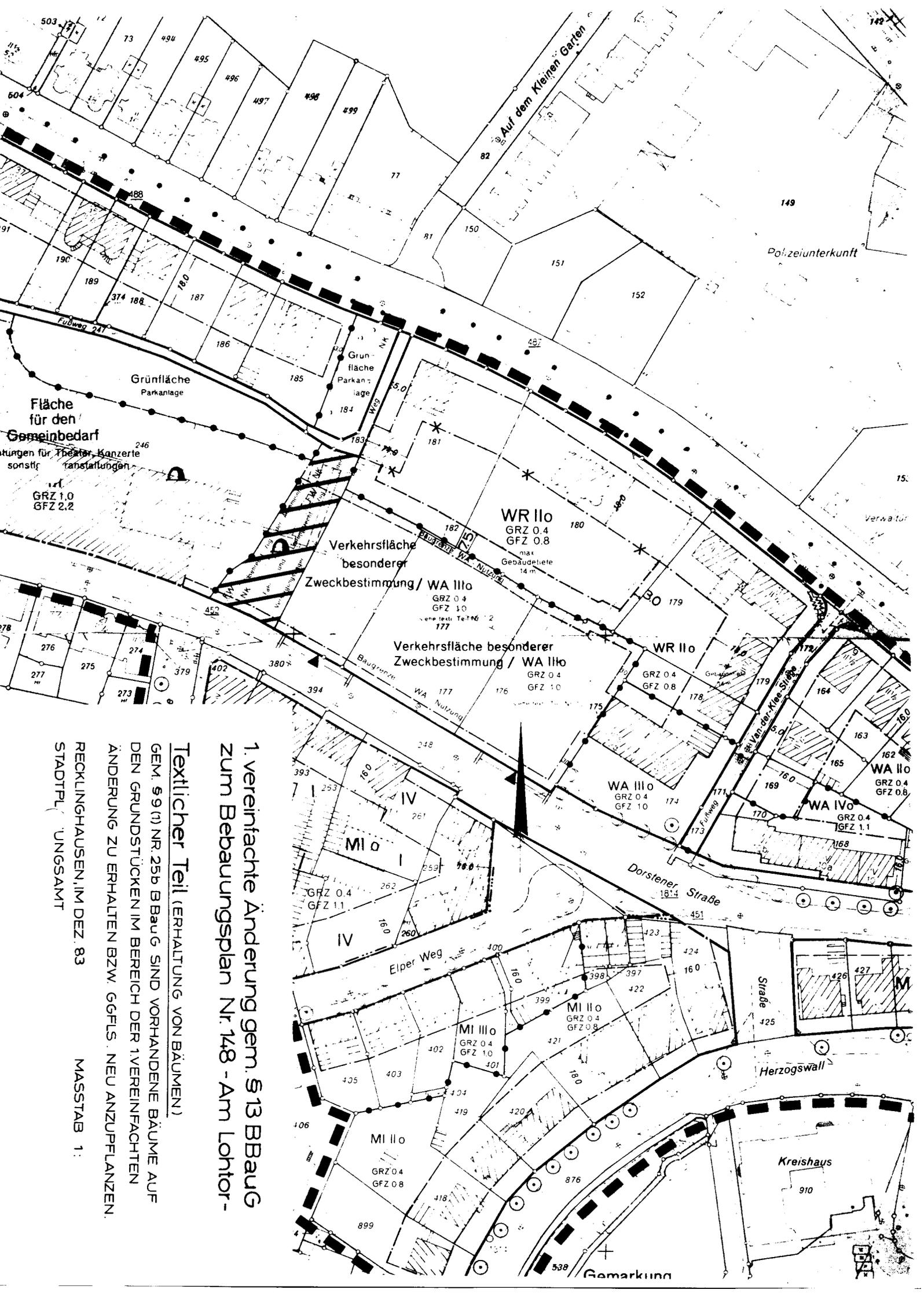
Der Eigentümer beabsichtigt, einen Wohnpark mit Altenwohnungen zu errichten, um einen entsprechenden Bedarf im Nord- und Westviertel zu decken.

Recklinghausen, den 06.12.1983  
Der Oberstadtdirektor  
i. A.



Schleptendal  
Dipl.-Ing.





**1. vereinfachte Änderung gem. §13 BBauG zum Bebauungsplan Nr. 148 - Am Lohort-**

**Textlicher Teil (ERHALTUNG VON BÄUMEN)**

GEM. §9 (1) NR. 25b BBAUG SIND VORHANDENE BÄUME AUF DEN GRUNDSTÜCKEN IM BEREICH DER VEREINFACHTEN ÄNDERUNG ZU ERHALTEN BZW. GGFELS NEU ANZUPFLANZEN.

RECKLINGHAUSEN, IM DEZ. 83  
STADTPLANUNGSSAMT

MASSTAB 1: