

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 163 – Ziegelgrund – 4. Änderung – vereinfachtes Verfahren -

1. Planungsziel und Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 163 - Ziegelgrund - ist seit dem 24.05.1988 rechtsverbindlich. Letztendlich geändert wurde der Bebauungsplan 1994 (3. vereinfachte Änderung).

Inzwischen ist der überwiegende Teil des Plangebietes bebaut bzw. fertig gestellt.

Bei der Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen sind zum Teil Schwierigkeiten aufgetreten. Um diese in der Zukunft weitgehend zu vermeiden bzw. den inzwischen teilweise geänderten Ansprüchen und Vorstellungen der bauinteressierten Bevölkerung gerecht werden zu können, wird der Bebauungsplan Nr. 163 - Ziegelgrund - in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB angepasst.

Folgende Änderungen/ Korrekturen/ Anpassungen sind Gegenstand dieses Verfahrens:

1. Der Abstand der Baugrenze parallel zur östlichen Straßenbegrenzungslinie Ziegelgrund (zwischen Ludwig-Rosenberg-Straße und rückwärtiger Grundstücksgrenze Heinrich-Imbusch-Straße 29) wird von 5.0 m auf 3.0 m reduziert.
Die Reduzierung ist erforderlich, um die betreffenden Bauflächen in einer der bereits vorhandenen städtebaulichen Situation angemessenen Größe parzellieren und bebauen zu können.
2. Der im Bebauungsplan ausgewiesene Rad- und Fußweg zwischen Ludwig-Rosenberg-Straße und Hans-Mugrauer-Straße wurde geringfügig abweichend von der festgesetzten Lage realisiert.
Die geringfügige Veränderung ergab sich aus der Parzellierung der betreffenden Wohnbauflächen in gleichgroße Baugrundstücke.
Die genaue Lage des Rad- und Fußweges soll nunmehr im Rahmen der 4. Änderung planungsrechtlich nachvollzogen werden.
3. Im Bereich der für eine Baumschule festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft (östlicher Planbereich) wurden außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche ein Wohnhaus für den Betriebseigner und entsprechende Nebengebäude errichtet. Die Baugrenzen werden im Zuge dieser Änderung dem neuen Standort angepasst.
Die Sicherstellung eines optimalen Betriebsablaufes sowie der umfangreiche, teilweise alte Baumbestand auf dem Grundstück machten die Errichtung dieser Gebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenze erforderlich. Dabei wurden weder die im Bebauungsplan Nr. 163 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche selbst noch das Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft.
4. Am östlichen Rand des Planbereiches ist im Bebauungsplan ein Rad- und Fußweg mit einem Fahrrecht zugunsten der Landwirtschaft festgesetzt. Dieser Weg wurde im südlichen Teilabschnitt durch einen inzwischen gem. § 31 Abs. 2 BauGB abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisierten Kinderspielplatz in Anspruch genommen, der überwiegende Teil des Spielplatzes liegt im angrenzenden Außenbereich.
Der nördlich angrenzende Teilabschnitt des Weges bis zur Einmündung des 2.0 m breiten Rad- und Fußweges wird ausschließlich von der Landwirtschaft genutzt und hat aufgrund der geänderten Bedingungen keine im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehende Erschließungsfunktion mehr. Lediglich das restliche Wegeteilstück (ca. 30.0 m) bis zur Dortmunder Strasse dient der fußläufigen Erreichbarkeit der Bushaltestelle an der Dortmunder Strasse.

Aus den genannten Gründen wird die Festsetzung der Wegefläche im Zuge der 4. Änderung entsprechend ihrer jeweiligen Funktion geändert. Der als Spielplatz genutzte Teil des Fuß- und Radweges wird als öffentliche Grünfläche – Spielplatz –, der Teilabschnitt des Weges, der der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen dient, als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Das verbleibende Wegeteilstück bis zur Dortmunder Strasse bleibt im Bebauungsplan als Rad- und Fußweg mit einem Fahrrecht zugunsten der Landwirtschaft unverändert.

Städtebaulich begründet sind diese Änderungen damit, dass die Errichtung des Spielplatzes dem Wohl der Allgemeinheit (insbesondere der Bewohner der Siedlung `Ziegelgrund`) dient und ein wesentlicher infrastruktureller Bestandteil des Wohnsiedlungsbereiches ist. Die Erschließung der außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegenden landwirtschaftlichen Flächen von der Dortmunder Straße aus bleibt weiterhin gesichert.

5. Im Bereich der Einmündung der Julius-Buchröder-Straße in die Heinrich-Imbusch-Straße wurde ein Teilstück (Dreiecksfläche) der Verkehrsfläche Heinrich-Imbusch-Straße an den Eigentümer eines angrenzenden Wohnbaugrundstückes zur gärtnerischen Nutzung veräußert. Dieses Teilstück gehörte nicht zum ausgebauten Teil der Verkehrsfläche und wurde aus verkehrs- und erschließungstechnischer Sicht nicht mehr benötigt. Die Verkehrsfläche wird als Wohngebiet (ohne überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt.
6. Im Zuge der Bebauung des reinen Wohngebietes (WR II o) östlich der Julius-Buchröder-Straße musste zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke eine zusätzliche Erschließungsstraße in Verlängerung der Hans-Mugrauer-Straße gebaut werden. Um diese Straße als öffentliche Verkehrsfläche widmen zu können, bedarf es entsprechend dem Hinweis Nr. 3.3 im textlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 163 der Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich –“. Die Straße orientiert sich in Art und Maß des Ausbaus an den Richtlinien der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) sowie an den planungsrechtlich festgesetzten und bereits ausgebauten Verkehrsflächen im Plangebiet.
7. Die vergleichsweise engen Festsetzungen der Baugrenzen im Bereich der Altbebauung nördlich der Heinrich-Imbusch-Straße, östlich der Fritz-Husemann-Straße sowie südlich der Dortmunder Straße lassen bauliche Erweiterungen der teilweise relativ kleinen Wohnhäuser bei verhältnismäßig großen Grundstücken nicht oder nur in sehr begrenztem Maße zu. In den genannten Bereichen wird deshalb die überbaubare Grundstücksfläche auf mindestens 16.0 m Bautiefe unter Beibehaltung der festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, GRZ, GFZ) – erweitert. Damit bieten sich vergleichbare Anbau- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten wie in großen Teilen der mit den gleichen Haustypen bebauten Lohweg-Siedlung. Der architektonische Gestaltungsspielraum wird dadurch erweitert, ohne den städtebaulich prägenden Rahmen zu verlassen.
8. Im Zuge der Neubebauung und Fertigstellung der Straßen wurden die geplanten Standorte der Straßenbäume -entsprechend der Textfestsetzung Nr. 1.3 „Ausnahmen von der Bindung der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“- den Erschließungserfordernissen der Wohnbaugrundstücke angepasst. Über einen Erschließungsvertrag gesichert, wurde ein Teil der als Straßenbäume vorgesehenen Bepflanzungen auf privaten Baugrundstücken realisiert. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wurde dabei nicht geändert. Diese Anpassung an die örtlichen Verhältnisse wird durch eine Neufestsetzung der Baumstandorte nachvollzogen.
9. Textlicher Teil
 - 9.1 Unter der Nr. 1.5 ist die Behandlung und Weiterleitung des Oberflächenwassers (z.B. in Zisternen bzw. über gesonderte Leitungen in Teichanlagen) festgesetzt.

Als Bestandteil des an ökologischen Zielsetzungen orientierten Entwässerungskonzeptes waren im Bebauungsplan Nr. 163 –Ziegelgrund- u. a. der Bau von Regenwasserzisternen (3 cbm je Hauseinheit) und ein getrenntes Leitungssystem für die Einleitung des Oberflächenwassers von den Straßen sowie privaten Grundstücken in dafür vorgesehene Teichanlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen geplant. Dabei wurde zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes noch ausschließlich von einer Einfamilienhaus-Bebauung ausgegangen.

Nach mehrfachen Änderungen des Bebauungsplanes (hierzu gehörten u. a. die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern sowie der Verzicht auf öffentliche Grünflächen mit Teichanlage) hatten sich die Voraussetzungen für die zwingende Durchsetzung des Baus von Zisternen und der Anlage eines Regenwasserleitungssystems grundlegend geändert.

Da aufgrund der Mehrfamilienhaus-Bebauung das Plangebiet inzwischen verhältnismäßig dicht bebaut ist und die engen Straßenquerschnitte bzw. der Straßenausbau auch keine zusätzlichen offenen Straßenseitengraben zulassen, wurde wegen der fehlenden Flächen für derartige Anlagen auf die Umsetzung der o.g. Festsetzung verzichtet.

Des weiteren wurde durch Fachbereich 62/34 – Entwässerungsplanung – festgestellt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der ungeeigneten Bodenverhältnisse (wasserundurchlässige Lehmschicht) nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten zu realisieren wäre.

9.2 Unter der Nr. 1.15 ist die Verwendung bestimmter Heizenergien eingeschränkt bzw. aus geschlossen.

Die Festsetzung erfolgte vor dem Hintergrund, für die Wärmeversorgung des Plangebietes ein Blockheizwerk zu errichten. Das Blockheizwerk ist nicht realisiert worden. Die entsprechende zeichnerische Festsetzung wurde bereits mit der am 04.08.1992 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 aufgehoben.

Die Versorgung der Haushalte erfolgt über andere Heizenergieträger, ohne dass hierdurch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) und die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs 5 Nr. 7 BauGB) beeinträchtigt würden. Im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Belange handelt es sich bei dem von der Festsetzung betroffenen Gebiet eindeutig nicht um einen städtischen Bereich, der eines durch § 9 Abs 1 Nr. 23 BauGB unterstützten Konzeptes zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse bedarf.

Damit können die Textfestsetzungen ersatzlos aufgehoben werden.

Der übrige textliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 163 bleibt von der 4. Änderung – vereinfachtes Verfahren – unberührt.

2. Planverfahren

Da die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 - Ziegelgrund – 4. Änderung - als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt wurde in seiner Sitzung am 10.11.2003 über die Einleitung des entsprechenden Verfahrens in Kenntnis gesetzt.

Das Änderungsverfahren wurde gem. § 13 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen fortgeführt, um den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Da von den Änderungen Träger öffentlicher Belange nicht berührt sind, konnte auf deren Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung verzichtet werden.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand in der Zeit vom 26.01.2004 bis 26.02.2004 einschließlich in Form eines Aushangs im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen statt.

Während der Auslegungsfrist wurden keine abwägungserheblichen Anregungen vorgebracht.

3. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Inhalt der 4. Bebauungsplan – Änderung entspricht den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes in einer Weise, die sich im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als „Entwickeltsein“ begreifen lässt. Dies trifft insbesondere auf die Neuausweisung der Wegefläche am östlichen Planbereichsrand zu. Diese Flächen sind im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der 4. Änderung – vereinfachtes Verfahren – entspricht dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 163 - Ziegelgrund - . Abgesehen von den unter Pkt. 1 dieser Begründung genannten Änderungen/Korrekturen/Anpassungen bleiben die qualifizierten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes von der 4. Änderung – vereinfachtes Verfahren – unberührt.

Satzungen

Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung (GO), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten. Soweit nicht ausdrücklich im textlichen Teil auf einzelne Satzungen hingewiesen wird, gilt der entsprechende Verweis auf das Ortsrecht, auf dem Bebauungsplan unter „Rechtsgrundlagen“ abgedruckt.

4. Umweltschützende Belange

Die o.g. Änderungen des Bebauungsplanes haben nicht die Neuausweisung von Bauflächen und damit möglicherweise Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 18 BNatSchG zur Folge. Somit bedarf es auch keiner Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 21 Abs. 1 BNatSchG).

Die Errichtung des Spielplatzes erfolgte aufgrund der Außenbereichslage auf der Grundlage einer Baugenehmigung nach der Landesbauordnung NRW mit Zustimmung der Oberen Bauaufsicht sowie der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Recklinghausen.

5. Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 163 – Ziegelgrund – 4. Änderung – vereinfachtes Verfahren -

Im Bereich der 4. Änderung ist, abgesehen von den aufzuhebenden Textfestsetzungen Nr. 1.5 ‚Oberflächenwasser‘ und Nr. 1.15 ‚Einschränkung bestimmter Heizenergien‘, der textliche Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 163 - Ziegelgrund - , einschließlich der drei rechtsverbindlichen Änderungen, weiterhin gültig.

Recklinghausen, den 15.03.2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag

R a p i e n
Städt. Baudirektor