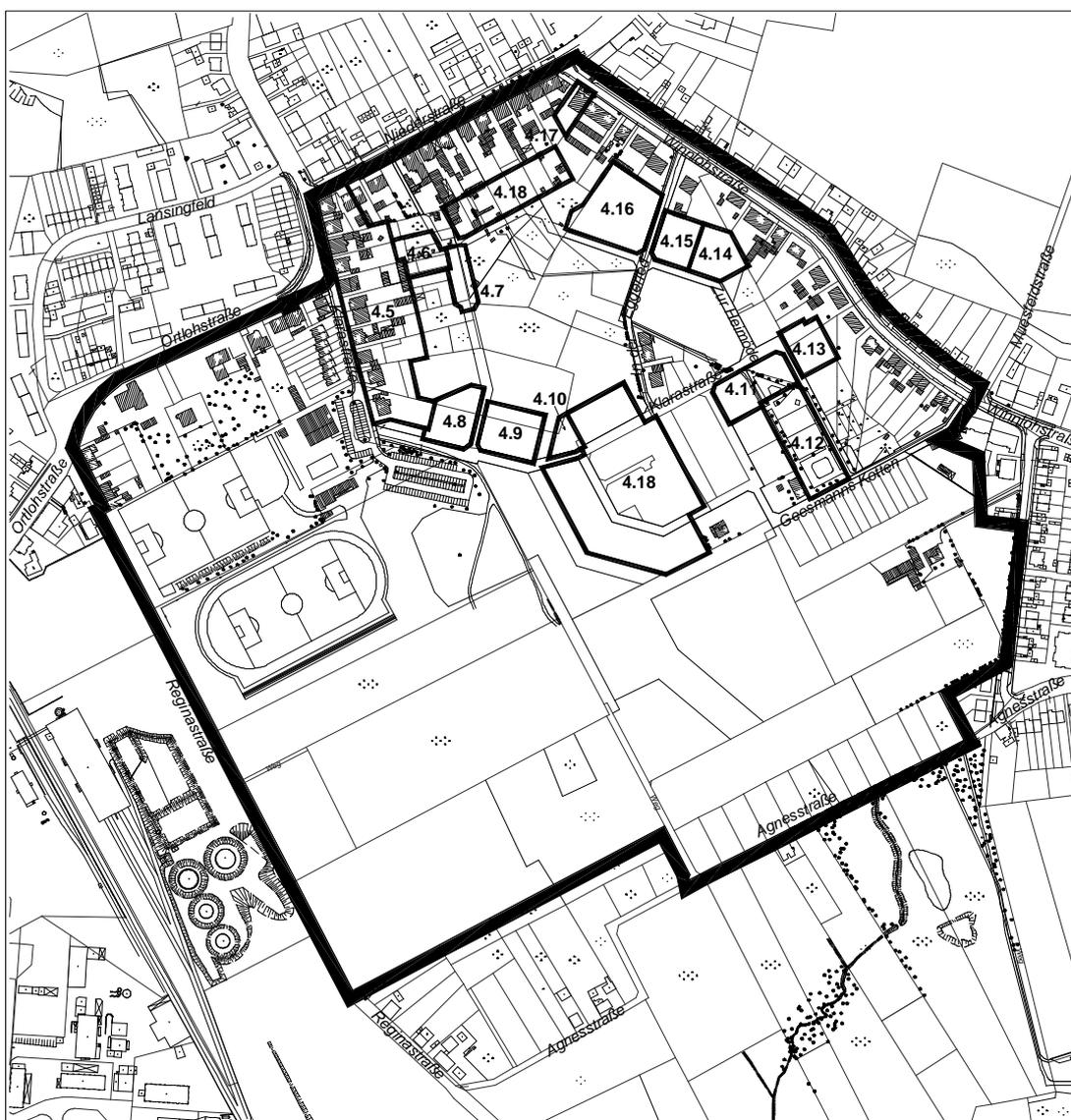




# Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

## zum Bebauungsplan Nr. 167 – Klarastraße / Winnlohstraße – 3. Änderung – vereinfachtes Verfahren –



**Inhaltsangabe:**

1. Anlass der Änderung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Rechtsgrundlage / Verfahren
4. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes
5. Eingriff in Natur und Landschaft

## **1. Anlass der Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 167 - Klarastraße / Winnlohstraße - ist am 30.12.1999 in Kraft getreten. Die zur Realisierung des Bebauungsplanes notwendigen bodenordnenden Maßnahmen - Neuordnung der bebauten und unbebauten Grundstücke, Sicherung der Erschließung und des ökologischen Ausgleiches - wurden durch Beschluss des Umlegungsausschusses am 07.12.1999 zur Einleitung des Umlegungsverfahrens U19 - Klarastraße / Winnlohstraße – vorbereitet. Im Verlauf des Umlegungsverfahrens hat sich herausgestellt, dass der Bebauungsplan in einigen Bereichen geändert bzw. angepasst werden musste. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurden sie im Rahmen von vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen, die Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren, haben sich angesichts der gegenwärtigen baukonjunkturellen Lage als teilweise nicht umsetzbar erwiesen. Dementsprechend sowie aufgrund umlegungsbedingter Anpassungen (Grundstücks- bzw. Grenzregelungen) muss der Bebauungsplan erneut geändert bzw. angepasst werden. In diesem Zusammenhang ist das gesamte Spektrum der planungsrechtlichen Festsetzungen einer erneuten Überprüfung unterzogen worden. Insbesondere so restriktive Festsetzungen, wie

- die Vorgabe der einzelnen Garagen- bzw. Stellplatzflächen
- die max. Gebäudetiefe von 13 m
- die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Bautiefe von 12 m und
- die Ausweisung eines 3,0 m breiten Pflanzstreifens, der als Trenn- bzw. Gliederungselement zwischen Altbebauung / Neubaubereich und Grünflächen gedacht war

ließen kaum Raum für eine durchaus wünschenswerte flexible Handhabung der Bebauung und damit ansprechende städtebauliche Gestaltung.

Da die Anpassungen / Änderungen bzw. Aufhebungen der Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 167 – Klarastraße / Winnlohstraße im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 167 – Klarastraße / Winnlohstraße - umfasst einzelne Teilflächen des Gebietes zwischen Reginastraße, Ortlohstraße, Niederstraße, Winnlohstraße, Kreuzstraße und Agnesstraße (Übersicht des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes siehe Titelseite dieser Begründung).

## **3. Rechtsgrundlage / Verfahren**

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 24.09.2001 die Aufstellung der 3. Änderung – vereinfachtes Verfahren – zum Bebauungsplan Nr. 167 - Klarastraße / Winnlohstraße gem. § 2 Abs. 1 i.V. m. Abs. 4 BauGB beschlossen. Gem. § 13 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB lagen die Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 167 – Klarastraße / Winnlohstraße - 3. Änderungen – vereinfachtes Verfahren – für den Zeitraum vom 26.02.2003 bis 26.03.2003 einschließlich im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen öffentlich aus. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird abgesehen, da ihre Belange durch die Änderungen nicht berührt werden.

#### **4. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Folgende Änderungen des Bebauungsplanes werden vorgenommen:

##### **4.1 Aufhebung der zeichnerisch festgesetzten Bereiche für Stellplätze und Garagen (St, Ga) und der textliche Teil Nr. 1.6 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen**

Die Festsetzung von Garagen und Stellplätzen ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bereichen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ließen bisher eine städtebaulich ansprechende Gestaltung in dem gewünschten Umfang nicht zu. In Teilbereichen des Bebauungsplanes wurde deshalb abweichend von den o.g. Festsetzungen mittels des nur ausnahmsweise anzuwendenden Instruments der Befreiung gem. § 31 Abs.2 BauGB eine Bebauung ermöglicht. Bei der Anwendung des § 31 Abs.2 BauGB muss unter Beachtung der normativen Verbindlichkeit des Bebauungsplanes das Tatbestandsmerkmal der „Atypik“ bzw. des „Sonderfalls“ gewahrt sein. Dies ist aufgrund der inzwischen mehrfach zugelassenen Befreiung von den o.g. Festsetzungen nicht mehr der Fall, so dass hier eine vereinfachte Planänderung gem. § 13 BauGB erforderlich ist. Mit dieser Änderung wird unter Beibehaltung der normativen Verbindlichkeit des Bebauungsplanes eine größere Flexibilität in der Bebauung des Plangebietes erreicht, ohne dabei die Grundzüge der Planung bzw. die städtebaulichen Ziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu berühren. Lediglich die Festsetzung der Gemeinschaftsgaragen und –stellplätze gem. § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB, die jeweiligen Baufenster zugeordnet sind, wird beibehalten. Diese Festsetzung ist deshalb nach wie vor städtebaulich notwendig, weil die Baugebietsstruktur (mehrgeschossig –teilweise zwingend festgesetzter-Mehrfamilienhausbau sowie Reihenhausbau) es erforderlich macht, mögliche Störungen der Wohnruhe und des Wohnumfeldes durch den ruhenden Verkehr soweit wie möglich einzugrenzen. Damit ist gemeint, insbesondere die Wohnruhe in den Wohngebieten vor dem Fahrzeuglärm, gleichermaßen aber der ungestörte Aufenthalt im Freien (Balkon, Terrassen, Kinderspielplätze, Grünanlagen) vor den Abgasen und Gerüchen zu schützen. Die Größe der Gemeinschaftsgaragenanlagen bzw. –stellplatzanlagen ist so festgelegt, dass der sich aus dem jeweils zugeordneten Baufenster nach BauO NRW ergebende Stellplatzbedarf abgedeckt werden kann. Die Zulässigkeit weiterer Stellplätze/Garagen außerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche –wie in der textlichen Festsetzung Nr. 1.6 bisher geregelt- erübrigt sich deshalb und ist auch aus o.g. Gründen städtebaulich nicht vertretbar.

Aufzuhebender textlicher Teil

##### **1.6 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen**

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird für die WR -Gebiete, für die Stellplätze und Garagen (St, Ga) bzw. Gemeinschaftsstellplätze, -garagen (GSt, GGa) ausgewiesen sind, festgesetzt, dass weitere notwendige Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

##### **4.2 Aufhebung der festgesetzten 3,0 m breiten Pflanzstreifen und des textlichen Teiles Nr. 1.8.2 Pflanzstreifen**

Die im Bebauungsplan als räumliche Trenn- und Gliederungselemente bzw. auch zur optischen Abschirmung festgesetzten 3.0 m breiten Pflanzstreifen sollten gem. § 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB mit Hecken sowie Laubbäumen und

Sträuchern dreireihig als Gebüsch bepflanzt und erhalten werden. Im Zuge des Umlegungsverfahrens und der damit verbundenen Neuparzellierung bzw. Neugliederung der Grundstücke wurde festgestellt, dass angesichts der teilweise relativ kleinen Reihenhausgrundstücke das betreffende Pflanzgebot die zweckentsprechende Nutzung der Hausgärten erheblich beeinträchtigt hätte. Das heißt, die o.g. Festsetzung ist abwägungs- und eigentumsrechtlich nur schwer zu rechtfertigen, insbesondere deshalb, weil es sich hierbei um umfangreiche Neuanpflanzungen in einer besonderen Qualität handelt. Somit besteht auch nicht das Erfordernis i. S. des § 1 Abs.3 BauGB unter Berücksichtigung des § 1 Abs.6 BauGB für die Festsetzung des betreffenden Pflanzstreifens (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB). Weder die örtlichen Gegebenheiten noch die im konkreten Fall verfolgten städtebaulichen Absichten rechtfertigen diese Festsetzung. Der Pflanzstreifen wäre teilweise zwischen aneinandergrenzenden Hausgärten bzw. Hausgärten und der freien Landschaft verlaufen und hätte somit eher zu einer Abschirmung des Neubaugebietes gegenüber dem vorhandenen Siedlungsgefüge, als zu einer Integrierung in das Ortsbild geführt. Dementsprechend ist sowohl die zeichnerische als auch die textliche Festsetzung (textlicher Teil Nr. 1.8.2) des Pflanzstreifens aufzuheben.

Die Aufhebung der Pflanzstreifen wirken sich nicht auf die Bilanzierung des ökologischen Ausgleichs gem. § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG (neu § 21 BNatSchG) aus. Diese Pflanzstreifen sind nicht Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen.

Aufzuhebender textlicher Teil

#### **1.8.2 Pflanzstreifen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird für die in der Karte „Planung“ des „Ökologischen Fachbeitrages“ (siehe Anlage zur Begründung) mit A 2 gekennzeichneten 3,0 m breiten Pflanzstreifen festgesetzt, dass dreireihig - mind. eine Pflanze pro qm - als Hecken und Gebüsch mit hochstämmigen Laubbäumen und Sträuchern aus heimischen Laubgehölzen anzulegen und zu erhalten ist.

#### **4.3 Aufhebung der max. Gebäudetiefe von 13,0 m.**

Im gesamten Planbereich wird die Festsetzung der max. Gebäudetiefe von 13,0 m aufgehoben. Da die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sowie Nutzungsziffern eine übermäßige Verdichtung der Bebauung nicht zulassen, darüber hinaus bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen die Belichtung, Besonnung und Durchlüftung dieses Siedlungsbereiches gewährleistet werden kann, ist eine weitere Einschränkung der Bebauung durch eine max. Gebäudetiefe städtebaulich nicht begründbar. Des Weiteren ist aufgrund der teilweise schmalen Grundstückszuschnitte eher eine bauliche Entwicklung in die Tiefe (innerhalb der Baugrenzen) als in die Breite geboten um angemessenen Gebäudegrundrisse zu bekommen. Grundsätzlich muss die Aufhebung der max. Gebäudetiefe auch im Zusammenhang mit den geänderten Ansprüchen der Bauherren und deren Wunsch nach einer größeren Flexibilität im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen gesehen werden.

#### **4.4 Aufhebung von textlichen Teilen**

##### **4.4.1 Aufhebung des textlichen Teiles Nr. 1.9**

Der hohe Grundwasserstand im Plangebiet (Probleme entstanden schon beim Ausbau der Erschließungsanlagen - Baustraßen) lässt eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht zu. Dies gilt sowohl für die Verkehrsflächen, als auch für die privaten Grundstücke. Die in Punkt Nr. 1.9 des textlichen Teiles festge-

setzten Maßnahmen stehen somit im Widerspruch zu der während der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführten bodenhydrologischen Untersuchung, die eine nicht mögliche bzw. schlechte Versickerungsfähigkeit des Bodens feststellte. Die Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 1.9 bedeutet nicht, dass nicht in jedem Einzelfall geprüft werden muss, ob die Bodenverhältnisse nicht doch eine Versickerung ( evtl. auch teilweise) zulassen. Diesbezüglich ist § 9 Bauordnung NRW (BauO NRW) zu beachten. Aus den genannten Gründen wird der nachfolgende textliche Teil Nr. 1.9 aufgehoben.

### **1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass

- a) die Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zufahrten sowie die Garagenzufahrten innerhalb der neuen Wohngebiete mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind,
- b) die Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen als wassergebundene Decken auszuführen sind.

#### **4.4.2 Aufhebung des textlichen Teiles Nr. 2.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Das vorhandene Ortsbild bzw. die vorhandene und geplante Baustruktur rechtfertigen nicht gestalterische Vorschriften in Bezug auf die Anpassung der Garagen und Nebenanlagen an die Hauptgebäude. Derart restriktive Vorschriften greifen weitgehend in die Eigentumsrechte der Bewohner ein und sind in diesem konkreten Fall weder städtebaulich begründet noch entsprechen sie den Anforderungen an einen Bauleitplan im Sinn des § 1 Abs. 5 BauGB.

Die Textfestsetzung N. 2.4 ist deshalb im Zuge der 3. Änderung – vereinfachtes Verfahren – ersatzlos aufzuheben.

In einem städtebaulich vertretbaren Rahmen lässt sich die Errichtung von Garagen / Nebenanlagen auch unter § 19 Abs. 4 BauNVO steuern.

Der nachfolgende textliche Teil Nr. 2.4 wird aufgehoben:

### **2.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume bzw. Gartenhäuschen und Lauben sind in Material und Farbe auf die Hauptgebäude abzustimmen bzw. in Holz auszuführen. Hierbei müssen nebeneinander liegende Nebenanlagen in ihrer äußeren Gestaltung gleich sein.

Entfällt

#### **4.4.3 Aufhebung des textlichen Teiles Nr. 2.5 Vorgartengestaltung**

Unter Pkt. 2.5 des textlichen Teils des Bebauungsplanes ist die Gestaltung der Vorgärten geregelt mit dem Ziel, diese weitestgehend von einer Bebauung mit Garagen Carports und Nebenanlagen freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.

Vom Grundsatz her ist diese Regelung zu befürworten. Bezüglich ihrer Formulierung ist sie aber zu allgemein und damit unbestimmt. In Teilbereichen – in Bezug auf die gärtnerische Gestaltung - ist sie auch überflüssig, weil dieser Aspekt durch § 9 BauO NRW hinreichend geregelt ist.

Aus diesen Gründen wird die Textfestsetzung Nr. 2.5 – Vorgartengestaltung - ganz aufgehoben. Um aber weiterhin den Ausschluss von Garagen / Carports in Vorgärten zu gewährleisten, wird unter Pkt. 1.13 – Ausschluss von Garagen - im textlichen Teil des Bebauungsplanes eine neue Festsetzung gem. § 12 Abs. 6 BauNVO getroffen (siehe 4.19).

Der nachfolgende textliche Teil Nr. 2.5 wird aufgehoben:

#### 2.5 Vorgartengestaltung

Die Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude bzw. Hauseingangsseite) sind, abzüglich notwendiger Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch zu gestalten. Die Integration von Aufenthaltsplätzen zum Sitzen und Spielflächen für Kinder ist zulässig.

Abgrabungen bzw. Stützwände zur Belichtung von Kellerräumen bzw. für Kellerzugänge im Vorgartenbereich bzw. im seitlichen Bauwuch müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 1.50 m einhalten.  
entfällt

#### **4.5 Erweiterung der überbaubaren Grundstückfläche auf der Ostseite der Klarastraße**

Die an der Ostseite der Klarastraße vorhandene Altbebauung wurde durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 167 – Klarastraße / Winnlohstraße unter Beibehaltung ihrer Bautiefen planungsrechtlich gesichert. Auf Grund der vorhandenen überproportionalen Grundstücksgrößen und unter Berücksichtigung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ) 0.4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0.8, gäbe es Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Gebäude, die aber innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstückflächen nicht zu realisieren sind. Da städtebaulich grundsätzlich nichts gegen eine Erweiterung der Wohngebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereich spricht –das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt-, wird die hintere Baugrenze (vorhandene Bebauungstiefe 16,0 m) um 4,0 m nach Osten verschoben, sodass eine Bebauungstiefe von 20,0 m entsteht. Die Vorschriften über die Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW) bleiben von dieser Änderung unberührt.

#### **4.6 Anpassung von überbaubaren Grundstücksflächen auf der Westseite der Straße Zur Heimöde**

Auf Grund umlegungsbedingter Grenzregulierungen müssen die entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen den neuen Eigentumsverhältnissen angepasst werden. Die Baugrenzen in dem o.g. Bereich werden um jeweils 3,0 m nach Süden verändert. Das nördlich Baufenster wird durch diese Änderung vergrößert und das südliche Baufenster entsprechend verkleinert. Das Verhältnis zwischen der Größe der Baufenster und der Gesamtgröße der betreffenden Grundstücke ist durch diese Änderung nicht berührt.

#### **4.7 Aufhebung eines Pflanzeerhaltungsgebotes innerhalb der Verkehrsfläche Zur Heimöde**

Im Rahmen der detaillierten Verkehrsplanung bzw. beim Ausbau der Straße Zur Heimöde hat sich herausgestellt, dass die hier vorhandene Hecke (im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) aufgrund tiefbau- und verkehrstechnischer Maßnahmen nicht zu erhalten war. Da die Hecke bereits entfernt werden musste, findet hier nun die planungsrechtliche Anpassung des Bebauungsplanes durch Aufhebung des Erhaltungsgebotes statt. Die Hecke war im übrigen nicht Gegenstand der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

#### **4.8 Erweiterung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf der Westseite der Straße Zur Heimöde**

Die im Rahmen der Umlegung entstandenen Grundstücke an der Westseite der Straße Zur Heimöde / Nordseite der Klarastraße wurden durch eine Hausgruppe (3 WE) einschließlich notwendiger Garagen bebaut. Durch die gewählte Bauform wurde das festgesetzte Baufenster nicht vollständig ausgenutzt. Diese verbleibende überbaubare Grundstücksfläche befindet sich auf den Flurstücken 540 und 541. Um eine optimale Nutzung der Flurstücke zu ermöglichen, soll die überbaubare Grundstücksfläche bis auf 3 m an die nördliche Grenze der dort vorhandenen Garagenparzelle erweitert werden. Bei Beibehaltung der festgesetzten Nutzungsziffern liegt die Änderung im Rahmen der Planungsgrundzüge des Bebauungsplanes Nr. 167.

#### **4.9 Erweiterung des überbaubaren Grundstücksbereiches auf der Nordseite der Klarastraße / Ostseite der Straße Zur Heimöde**

Um eine der Siedlungsstruktur entsprechende Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche in den betreffenden Bereich um 1.0 m nach Osten erweitert. Die im Sinne einer städtebaulichen Flexibilisierung vorgenommene Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die festgesetzten Nutzungsziffern sowie die Anzahl der Vollgeschosse werden nicht geändert.

#### **4.10 Fläche für Versorgungsanlagen - Umformerstation**

Der Bebauungsplan sah vorsorglich für die Errichtung einer Umformerstation eine Fläche für Versorgungsanlagen – Umformerstation - in einer Größe von 11 m x 3 m vor. Der Versorgungsträger (RWE) beabsichtigt die Errichtung einer Umformerstation mit den Außenmaßen Länge = 2,83 m und Breite = 1,73 m. Für diesen Typ ist die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen zu groß dimensioniert. Darum wird die Versorgungsfläche entsprechend den Angaben der RWE reduziert. Die verbleibende Restfläche wird der angrenzenden öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – zugeschlagen.

#### **4.11 Verschiebung des überbaubaren Grundstücksbereiches auf der Südseite der Klarastraße / Ostseite der Straße Geesmanns Kotten**

Auf der Südseite der Klarastraße / Ostseite der Straße Geesmanns Kotten setzt der Bebauungsplan ein WR-Gebiet, zweigeschossig in offener Bauweise fest. Hier ist beabsichtigt zwei Reihenhäuser mit je fünf Wohneinheiten zu errichten. Um die erforderlichen Stellplätze gem. § 51 BauO NRW auf dem eigenen Grundstück nachweisen zu können, müssen diese teilweise innerhalb der Vorgartenflächen erstellt werden. Die mögliche Einschränkung der Bebauung soll deshalb durch eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um 2.0 m in südöstlicher Richtung ausgeglichen werden. Die zusätzlich notwendige Änderung des textlichen Teiles Nr. 1.6 und 2.5 - Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen bzw. Vorgartengestaltung - ist Bestandteil dieser 3. Änderung (siehe Punkt 4.1 und 4.19). Da die übrigen – diesen Bereich betreffenden - Festsetzungen nicht geändert werden, sind auch in diesem Fall die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 167 nicht berührt, so dass auch hier das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angezeigt ist.

#### **4.12 Aufhebung eines Pflanzehaltungsgebotes zwischen Geesmanns Kotten und Klarastraße**

Bei der Umlegung sind erhebliche Probleme in Bezug auf die Zuweisung von Flächen im Bereich des alten Bolzplatzes zwischen Geesmanns Kotten und Klarastraße aufgetreten. Dabei geht es im wesentlichen um den im Bebauungsplan durch ein Erhaltungsgebot gesicherten Baum- und Heckenbestand. Nach eingehender Prüfung durch die zuständigen Fachbereiche ist die Aufrechterhaltung dieser Festsetzung aufgrund der fehlenden Vollziehbarkeit nicht mehr geboten. Bedingt durch neue Grenzziehungen und Parzellierungen kann eine durchgängige Pflege und damit Erhalt der Bepflanzung nicht gewährleistet werden. Hinzu kommt, dass bereits heute der Bestand derart stark geschädigt ist, dass eine Aufhebung des Erhaltungsgebots gerechtfertigt ist. Durch den Wegfall der Bepflanzung an der Nordseite der Straße Geesmanns Kotten wird die Möglichkeit eröffnet, die vorhandene überbaubare Grundstücksfläche bis auf 4.0 m an die nördliche Straßenbegrenzung der Straße Geesmanns Kotten zu erweitern und somit eine flexible Ausgestaltung der Bebauungsplanfestsetzungen in diesem Bereich zu gewährleisten.

#### **4.13 Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Ostseite der Klarastraße**

Umlegungsbedingt bedarf es einer Anpassung bzw. Erweiterung der betreffenden überbaubaren Grundstücksfläche um 3,0 m nach Osten. Aufgrund der neuen Grenzziehung werden nachbarschaftliche Belange von dieser Änderung nicht berührt. Das Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Gesamtgrundstücksgröße entspricht dem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Ebenso bleibt es bei 4.0 m Abstand der Baugrenze zur rückwärtigen Grundstücksgrenze. Die dem Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bleibt durch diese Änderung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet.

#### **4.14 Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Nordseite der Straße Zur Heimöde**

Um eine den gängigen Haustypen entsprechende optimale Nutzung des durch die Umlegung gebildeten Flurstückes Nr. 477 zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Westen um 2.0 m erweitert. Die notwendigen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sind dabei berücksichtigt. Auch durch diese geringfügige Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und rechtfertigt somit das Verfahren gem. § 13 BauGB.

#### **4.15 Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Ostseite der Straße In der Eggeried / Nordseite der Straße Zur Heimöde**

Um eine bessere Belichtung / Besonnung der nach Osten ausgerichteten Gärten zu erreichen, soll die überbaubare Grundstücksfläche im o.g. Bereich um 4.0 m nach Westen verschoben werden. Die festgesetzten Garagen- und Stellplatzflächen können entfallen (siehe Pkt. 4.1), um eine den speziellen Grundstücksbedingungen entsprechende Bebauung / Nutzung zu ermöglichen.

#### **4.16 Erschließung auf der Westseite der Straße In der Eggeried**

Die auf dem Flurstück Nr. 501 ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen werden sowohl über die Straße Zur Heimöde als auch In der Eggeried erschlossen. Das nördliche Baufenster sollte ausschließlich über den festgesetzten Garagenhof von der Straße In der Eggeried aus erschlossen werden. Dies

hätte bei einer entsprechenden Parzellierung der Grundstücke erhebliche Probleme bei der Sicherung dieser Erschließung aufgeworfen. Aus ver- und entsechtungstechnischen Gründen soll deshalb das zurückliegende Baufenster durch die Schaffung einer eigenständigen Zuwegung (privat) erschlossen werden. Hierzu wird die vorgesehene Gemeinschaftsgaragenanlage (GGa) neu geordnet und das Pflanzgebot aufgehoben. Zudem werden die Baufenster einheitlich mit 14.0 m Bautiefe festgesetzt und geringfügig verschoben, sodass auf der verbleibenden Grundstücksfläche sowohl ein ausreichend breiter Erschließungsweg angelegt werden kann, als auch eine der Anzahl der Wohneinheiten entsprechende Zahl von Stellplätzen/ Garagen nachgewiesen werden kann. Von der Festsetzung einer Verkehrsfläche wird abgesehen, um die Grundstücksnutzung im Rahmen der Festsetzungen flexibel zu gestalten.

#### **4.17 Anpassung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf der Südseite der Winnlohstraße**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Bebauung des Flurstückes 209, Flur 457, Winnlohstraße 4, wurde eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch zur Überschreitung der Baugrenze bis auf 3 m (Abstandsfläche) an die nördliche Nachbargrenze ausgesprochen. Da das Bauvorhaben inzwischen realisiert ist, wird die überbaubare Grundstücksfläche im Rahmen dieser Änderung entsprechend angepasst.

#### **4.18 Änderung der Bautiefe in den WR I – Gebieten**

In Teilbereichen des Bebauungsplanes sind die ausgewiesenen Baufenster teilweise nur mit einer Bautiefe von 12.0 m festgesetzt. Dies ist angesichts der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern städtebaulich nicht begründbar. Um ein architektonisch attraktives und abwechslungsreiches Straßenbild zu erzielen und den aktuellen Wohnbedürfnissen entsprechende Spielräume bei der Grundrissgestaltung zu eröffnen, soll die Bautiefe auf 14.0 m vergrößert werden. Die festgesetzten Nutzungsziffern sowie die festgesetzte Geschossigkeit werden beibehalten.

Zugleich soll mit der Änderung der Bautiefe die überbaubare Grundstücksfläche zwischen Klarastraße und der öffentlichen Grünfläche bis auf 5 m an die Klarastraße verschoben werden. Die Änderung verhindert einen zu hohen Aufwand an privater Erschließung und führt zu weniger Versiegelung auf den Grundstücksflächen. Die mit der Verschiebung verbundene Ausrichtung der Hausgärten nach Norden stellt zusätzlich einen wünschenswerten Übergang in das öffentliche Grün dar. Nicht nur städtebaulich, sondern vor allem ökonomisch und ökologisch ist diese Maßnahme sinnvoll.

#### **4.19 Ergänzung des textlichen Teiles – Ausschluss von Garagen**

Zur Klarstellung wird unter Pkt. 4.4.3 die Textfestsetzung Nr. 2.5 –Vorgartengestaltung ganz aufgehoben. Um aber weiterhin den Ausschluss von Garagen/ Carports in Vorgärten zu gewährleisten, wird unter Pkt. 1.13 – Ausschluss von Garagen - im textlichen Teil des Bebauungsplanes eine neue Festsetzung gem. § 12 Abs. 6 BauNVO getroffen, wonach Garagen / Carports in Vorgärten bis zu einer Tiefe von 5.0 m unzulässig sind.

Aus städtebaulicher Sicht sollen durch diese Festsetzung Störungen vermieden werden, die von Garagen/ Carports auf die umliegende Bebauung –insbesondere in den dicht bebauten Bereichen- ausgehen können. Darüber hinaus ist es wichtig, in den engen –verkehrsberuhigt auszubauenden Straßen, durch Freihaltung der Vorgärten ein aufgelockertes Straßenbild zu erhalten. Auch die Vermeidung von Verkehrsstörungen / Beeinträchtigung der Verkehrsverhältnisse, die aufgrund fehlenden Stauraums vor Garagen in Vorgärten zu befürchten sind, rechtfertigen diese textliche Festsetzung.

Weitere Einschränkungen – abgesehen von den im Bebauungsplan ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen und -stellplatzanlagen- sind bezüglich der Garagen / Carports nicht vorgesehen.

Die landesrechtlichen Vorschriften bezüglich der Erfüllung der Stellplatzpflicht werden durch die Vorschrift aus § 12 Abs.6 BauNVO nicht berührt. D.h. die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze können auf den jeweiligen Baugrundstücken angelegt werden bzw. in zumutbarer Entfernung errichtet werden. Somit bewirkt diese Festsetzung auch keinen Eingriff in die Baufreiheit und damit zugleich in das Eigentum.

#### **1.13 Ausschluss von Garagen**

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Carports in den Vorgärten bis zu einer Tiefe von max. 5m unzulässig sind.

#### **4.20 Redaktionelle Anpassung des textlichen Teiles Nr. 1.4; 1.8.1; 1.11.2; 1.12; und 2.7.2;**

Die redaktionellen Änderungen dienen der Klarstellung und der rechtlichen Anpassung.

##### **4.20.1 Alte Fassung:**

###### **1.4 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse**

Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO wird für die WR - bzw. WA - Gebiete festgesetzt, dass das Dachgeschoss bei Einhaltung der Geschossfläche (GFZ) als Vollgeschoss zulässig ist.

Neue Fassung:

###### **1.4 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse**

Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO wird für die WR - bzw. WA - Gebiete festgesetzt, dass bei Einhaltung der Geschossfläche (GFZ) und unter Berücksichtigung der entsprechenden Drenpel (siehe Pkt. Nr. 2.2.2) das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig ist.

##### **4.20.2 Alte Fassung:**

###### **1.8.1 Garagen und Stellplätze**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass vor den zur öffentlichen Verkehrsfläche hinzeigenden seitlichen bzw. rückwärtigen Wänden bzw. Seiten von Garagen und Carports bzw. seitlichen und rückwärtigen Seiten der Stellplätze auf den privaten Flächen ein mind. 1,0 m breiter Grundstückstreifen gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und zu erhalten ist. Dies gilt auch für die dazugehörige Zufahrtsfläche.

Neue Fassung

###### **1.8.1 Garagen und Stellplätze**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass alle geschlossenen Garagenwänden / Carportseiten zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

##### **4.20.3 Alte Fassung**

###### **1.11.2 Altlastenverdachtsflächen AV 1 und AV 2**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die mit **AV 1** und **AV 2** gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen festgesetzt, dass Erd- und Aushubarbeiten vor Ort gutachterlich zu begleiten sind. Belastete Bodenpartien sind hier in Abstimmung mit der "Unteren Abfallwirtschaftsbehörde" bei der Kreisverwaltung Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Behandlung bzw. Beseitigung zuzuführen.

Vor der Erstellung von geschlossenen Bauvorhaben sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn Bodenluftuntersuchungen auf Methangas zu veranlassen sind.

Flächen auf denen im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen Bodenbewegungen stattfinden und die anschließend weder überbaut noch versiegelt werden (z. B. durch Asphalt- oder Pflasterdecke), sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Abdeckung sauberen, kulturfähigen Bodens zu versehen und zu bepflanzen.

Vor Gebrauch des Grundwassers aus dem 1. Stockwerk ist eine Untersuchung über dessen Qualität und Eignung für Trink- bzw. Brauchwasserzwecke durchzuführen. Sonst ist dieser Gebrauch grundsätzlich ausgeschlossen.

Neue Fassung

Die Neufassung wird unter dem Pkt. 3. Hinweise eingefügt.

### **3.1 Altlastenverdachtsflächen AV 1 und AV 2**

Für die mit **AV 1** und **AV 2** gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen ist zu beachten, dass Erd- und Aushubarbeiten vor Ort gutachterlich zu begleiten sind. Belastete Bodenpartien sind hier in Abstimmung mit der "Unteren Abfallwirtschaftsbehörde" bei der Kreisverwaltung Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Behandlung bzw. Beseitigung zuzuführen.

Vor der Erstellung von geschlossenen Bauvorhaben sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn Bodenluftuntersuchungen auf Methangas zu veranlassen sind.

Flächen auf denen im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen Bodenbewegungen stattfinden und die anschließend weder überbaut noch versiegelt werden (z. B. durch Asphalt- oder Pflasterdecke), sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Abdeckung sauberen, kulturfähigen Bodens zu versehen und zu bepflanzen.

Vor Gebrauch des Grundwassers aus dem 1. Stockwerk ist eine Untersuchung über dessen Qualität und Eignung für Trink- bzw. Brauchwasserzwecke durchzuführen. Sonst ist dieser Gebrauch grundsätzlich ausgeschlossen.

#### **4.20.4 Alte Fassung**

##### **1.12 Fahrrecht**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird ein Fahrrecht zur Sicherung der Erschließung zugunsten des Flurstückes Nr. 224, Flur 457 festgesetzt.

Neue Fassung

##### **1.12 Fahrrecht**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird auf dem Fuß- und Radweg ein Fahrrecht zu Gunsten eines beschränkten Personenkreises – Eigentümer bzw. Mieter des Flurstückes Nr. 224, Flur 457 - zur Sicherung der Erschließung, festgesetzt.

#### **4.20.5 Alte Fassung**

##### **2.7.2 Vorgärten**

Zur Einfriedung der Vorgärten sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig:

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen
- Schnitthecken
- Holz- bzw. Stahlzäune.

Die Zäune sind in einem Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche zu errichten. Sie sind zu beranken oder mit heimischen Gehölzen und Stauden zur Verkehrsfläche hin abzupflanzen.

Stützwände, Abfangungen o.ä. an der Grundstücksgrenze bzw. an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.

Neue Fassung

### **2.7.2 Vorgärten**

Zur Einfriedung der Vorgärten (Vorgartentiefen von max. 3,0 m) sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig:

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen
- Schnitthecken
- Holz- bzw. Stahlzäune.

Die Zäune sind in einem Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche zu errichten. Sie sind zu beranken oder mit heimischen Gehölzen und Stauden zur Verkehrsfläche hin abzupflanzen.

Stützwände, Abfangungen o.ä. an der Grundstücksgrenze bzw. an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.

#### **4.20.6 Neu – Hinweis auf das bestehende Ortsrecht**

Unter den im Bebauungsplan aufgeführten Rechtsgrundlagen soll nachfolgender Hinweis auf die bestehenden Ortsrechtssatzungen aufgenommen werden.

Hinweis

Satzungen im Sinne § 7 Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten!

Der bisherige Hinweis auf die Baumschutzsatzung unter Pkt. 3.1 kann somit entfallen.

**Hinweis:**

**Die Änderungsbereiche sind in der nachgehefteten Übersicht dargestellt. Die Änderungen des textlichen Teiles berühren den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 167 – Klarastraße / Winnlohstraße -.**

#### **5. Eingriff in Natur und Landschaft**

Die vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes stellen keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 21 BNatSchG dar.

Recklinghausen, den 27. 03.2003

Bürgermeister

I.A.

R a p i e n

Ltd. Städtischer Baudirektor