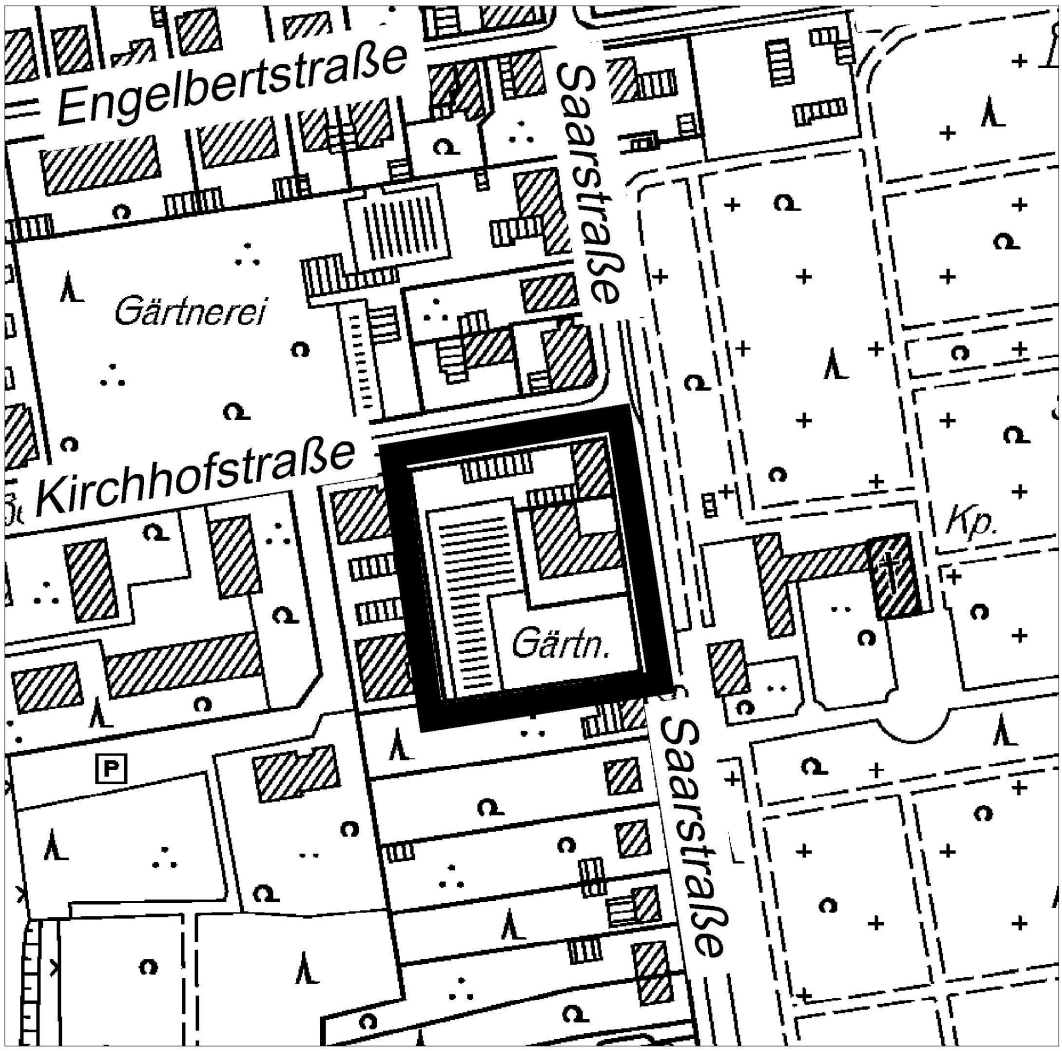
Stadt Recklinghausen

Fachbereich - Planen, Umwelt, Bauen -

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 218 - Engelbertstraße -
- 2. Änderung - vereinfachtes Verfahren -
- Kirchhofstraße / Saarstraße -



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Planinhalt und Planungsziel

Der am 22.11.1984 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 218 – Engelbertstraße – setzte ursprünglich an der Südseite der Kirchhofstraße / Westseite der Saarstraße ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO fest.

Städtebauliches Ziel dieser Festsetzung war es, die vorhandenen friedhofsbezogenen gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit Wohnnutzungen zu sichern. Im Zusammenhang mit dem nahegelegenen Süd-Friedhof hatten sich in der Vergangenheit an der Saar- und Engelbertstraße mehrere Gartenbau- und Steinmetzbetriebe niedergelassen.

Für den an der Kirchhofstraße Ecke Saarstraße gelegenen Gartenbaubetrieb wurde der produktive Bereich der Gärtnerei eingestellt. Dementsprechend konnte nach Änderung des Bebauungsplanes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 18 - Kirchhofstraße - ein Teilbereich des ehemaligen Betriebsgeländes mit einem Wohnhaus bebaut werden.

Vor dem Hintergrund, dass der bis dahin noch betriebene Blumenhandel nunmehr auch aufgegeben werden sollte, wurde vom Eigentümer mit Schreiben vom 13.09.2007 ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 an der Kirchhofstraße / Saarstraße gestellt. Begründet wurde dies mit der aus wirtschaftlichen Gründen anstehenden endgültigen Aufgabe des Gartenbaubetriebes und des Blumenhandels.
Im Hinblick auf die vorhandenen Wohnnutzungen in der näheren Umgebung wurde für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218, die ebenfalls im vereinfachten Verfahren durchgeführt wurde, allgemeines Wohngebiet (WA) mit 16.0 m tiefen überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Kirchhofstraße und der Saarstraße festgesetzt.

Die Wohnungsbaugesellschaft Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG, Bocholt, beabsichtigt in den überbaubaren Grundstücksflächen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 jeweils vier Wohnhäuser zu errichten. Zusätzlich soll der hintere Grundstückbereich der 1. Änderung um ein 16,0 m tiefes zusätzliches Baufenster ergänzt werden, dass über eine private Erschließungsstraße erschlossen werden soll.

Im Hinblick auf die Zahl der Vollgeschosse, die Bauweise sowie die Grund- und Geschossflächenzahl greift die Bebauungsplanänderung die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 auf. Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen mit ausbaufähigem Dachgeschoss, offener Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 sollen hier innerhalb des 16,0 m tiefen Baufensters zwei Doppelwohnhäuser errichtet werden. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der vorhandenen und geplanten Straßenrandbebauung entlang der Kirchhofstraße / Saarstraße.

Da es derzeit an den planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angeführten Maßnahmen fehlt, beantragt die Wohnungsgesellschaft Ten Brinke mit Schreiben vom 11.10.2010 die Änderung des Bebauungsplanes. Die vorgesehenen Änderungen stehen dabei nicht im Widerspruch zu den allgemeinen Zielen bzw. Grundzügen des Bebauungsplanes und die sonstigen Bebauungsplanfestsetzungen in dem betreffenden Bereich bleiben von der Planänderung unberührt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

2. Planverfahren

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 - Engelbertstraße - werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass diese Änderung in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 BauGB durchgeführt wurde.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung vom 13.01.2011 die Einleitung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Um den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, lagen die Planunterlagen der 2. Änderung - vereinfachtes Verfahren - des Bebauungsplanes Nr. 218 - Engelbertstraße - gem. § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 42 vom 22.12.2010 in der Zeit vom 10.01.2011 bis 10.02.2011 einschließlich im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen öffentlich aus. Da Belange von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht berührt wurden, konnte auf deren Beteiligung verzichtet werden.

Während des o.g. Zeitraumes wurden keine Stellungnahmen abgegeben bzw. Anregungen vorgetragen, die einer Abwägung hätten unterzogen werden müssen.

Recklinghausen, den 14.02.2011