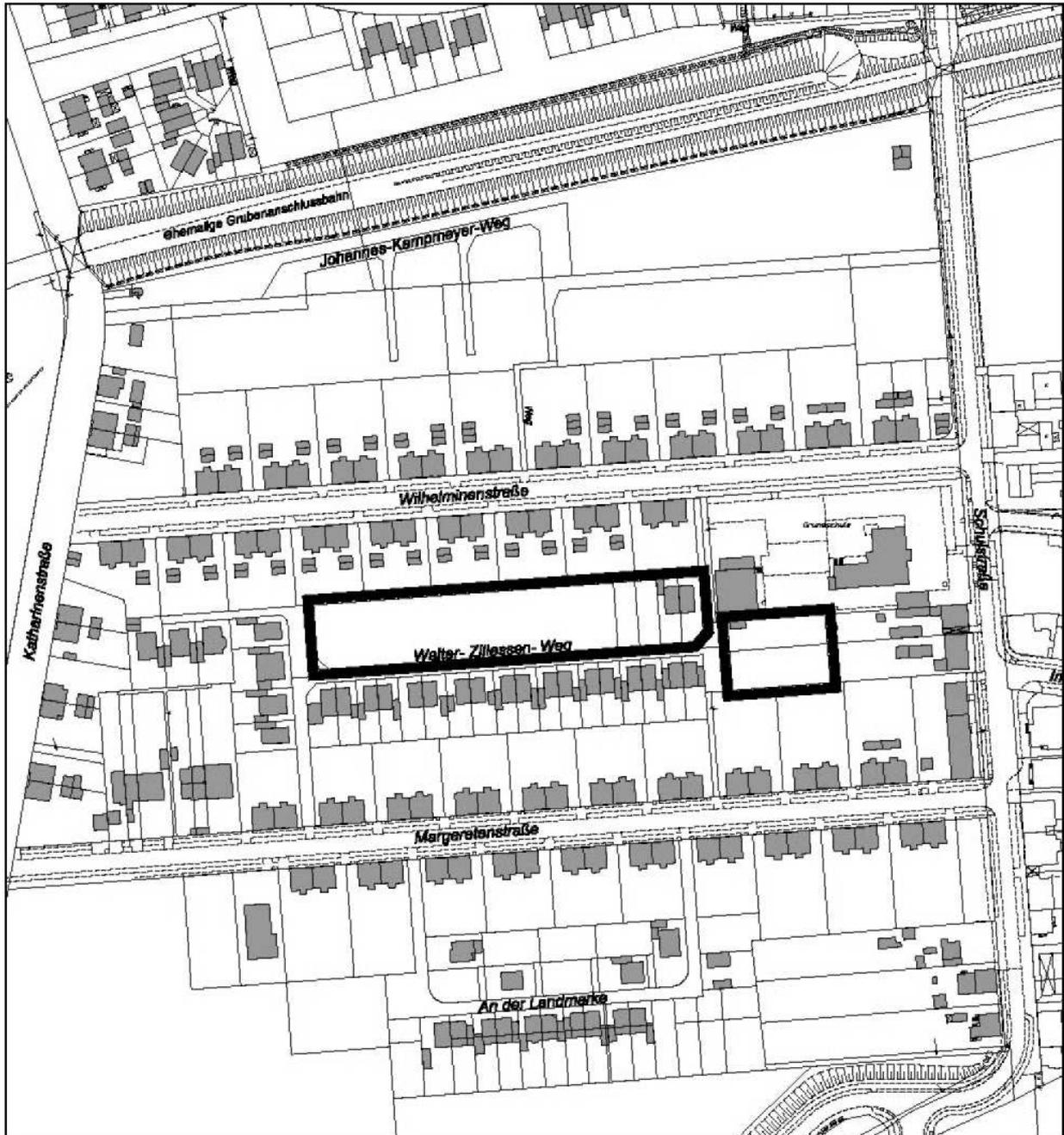




Stadt Recklinghausen

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 238
- Katharinenstraße Schulstraße -
4. Änderung - vereinfachtes Verfahren -
Walter- Zillessen- Weg



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Planerfordernis und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 238 - Katharinenstraße/Schulstraße - ist seit dem 21.12.2000 rechtsverbindlich. Die 1. Änderung (Johannes-Werners-Straße) des Bebauungsplanes Nr. 238 ist am 22.7.2003, die 2. Änderung vereinfachtes Verfahren am 09.03.2005 und die 3. Änderung vereinfachtes Verfahren am 18.09.2006 in Kraft getreten.

Ziel des Bebauungsplanes war und ist es, die Innenblockbereiche der „Alten Kolonie Suderwich“ zwischen Ehlingstraße und Henrichenburger Straße bzw. Katharinenstraße und Schulstraße zu ordnen und durch die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen städtebaulich zu ergänzen.

Abgesehen von dem Innenblockbereich zwischen dem Bahndamm der ehem. Grubenanschlussbahn und der Wilhelminenstraße (für diesen Bereich wurde 2006 die 3. Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt) und des Teilbereiches nördlich des Walter-Zillessen-Weges ist in den übrigen Teilbereichen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits mit der Bebauung (Erschließung und Wohngebäude) begonnen worden bzw. ist diese schon fertiggestellt.

Für den Bereich nördlich des Walter-Zillessen-Weges wurde mit Schreiben vom 31.05.2006 seitens des Grundstückseigentümers (Preussag Immobilien GmbH) der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Dabei geht es darum, in dem betreffenden Bereich die Beschränkung der Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser aufzuheben und hier auch eine Reihenhausbauweise zuzulassen.

Ziel des Antrags ist es, im Sinne des Bebauungsplangesamtkonzeptes diesen Siedlungsteilbereich entsprechend der bereits realisierten Bereiche neu zu ordnen und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB durch die effektivere Nutzung des Flächenpotentials sowohl die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen als auch den Anforderungen an Kosten sparendes Bauen zu genügen.

Der ursprünglichen planerischen Absicht, durch die Festsetzung einer ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern der baulichen Verdichtung in dem Blockinnenbereich zwischen Wilhelminenstraße und Margaretenstraße vorzubeugen, steht diese Änderung nicht grundsätzlich entgegen. Gestützt wird diese Auffassung dadurch, dass zum einen nur ein Teil des Blockinnenbereiches von der Planänderung betroffen ist. Zum anderen sind anstelle der ursprünglich möglichen 14 Doppelhaushälften mit dazwischen gestellten Garagen, die entlang der Straße eine geschlossene Gebäudefront ergeben hätten (s. die bereits südlich des Walter-Zillessen-Weg realisierten 18 Doppelhaushälften), nun 20 Reihenhäuser in Nord-Süd-Zeilenbauweise vorgesehen. Durch die hieraus folgende Westausrichtung der Gärten und den erforderlichen Stichwegen zu den Häusern entsteht eher ein lockeres und städtebaulich transparentes Bild.

Da alle übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 238 von dieser Änderung unberührt bleiben - insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung - , führt die Aufhebung der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern nicht zu einer über das festgesetzte Maß hinausgehenden weiteren Verdichtung.

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass bei der vorgesehenen Neubebauung ggf. ein Fehlbedarf an öffentlichen Stellplätzen entstehen wird. Dieses Problem konnte inzwischen gelöst werden. Der Erschließungsträger (Preussag) hat in Abstimmung mit der Stadt Recklinghausen ein der reduzierten Zahl an Wohneinheiten (früher: ca. 400 WE; jetzt: ca. 225 WE) angepasstes Stellplatzkonzept vorgelegt. Hiernach sind bei einer 40 bis 50%igen Versorgung der neuen Wohneinheiten mit öffentlichen Stellplätzen für den gesamten Bebauungsplanbereich Nr. 238 nunmehr 105 Stellplätze verbindlich festgelegt worden. Davon entfallen auf den von der 4. Änderung berührten Blockinnenbereich insgesamt 26 öffentliche Stellplätze. Den von einigen Anwohnern bei den Ortsterminen diesbezüglich vorgebrachten Bedenken konnte somit Rechnung getragen werden. Es ist lediglich hierfür eine Begradigung einer bisher abgeschrägten Ecke der platzförmigen Aufweitung der westlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

Nach Bekanntwerden der Änderungswünsche der Preussag wurde mit Schreiben vom 8.12.2006 seitens der Eigentümer des südlich der Astrid-Lindgren-Schule gelegenen Grundstückes (Flur 452, Flurstücke 44 und 308) ebenfalls ein Antrag auf Aufhebung der Einzel- und Doppelhaus – Festsetzung sowie auf eine Verschiebung des Baufensters um 3.0 m nach Osten gestellt. Begründet wird dies insbesondere mit der Lärmbelästigung durch den Schulbetrieb. Bei einer Bebauung des Grundstückes mit Reihenhäusern wären zumindest die auf der Südseite gelegenen Gärten lärmgeschützt.

In Anbetracht dessen, dass auch hier das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert (das Baufenster soll nicht erweitert sondern nur um 3.0 m verschoben werden) und gleichzeitig eine lärmschützende Bebauung ermöglicht wird, ist auch diesem Änderungswunsch im Rahmen der 4. Änderung vereinfachtes Verfahren entsprochen worden.

Die Aufrechterhaltung der Festsetzung ‚Einzel- und Doppelhäuser‘ im übrigen Blockinnenbereich westlich und südlich des Walter-Zillessen-Weges sowie südlich der Straße An der Landmarke ist begründet durch die Tatsache, dass diese Bereiche bereits entsprechend bebaut wurden und sich deshalb eine städtebauliche Neuordnung hier erübrigt.

2. Planverfahren

Da die Aufhebung der Festsetzung ‚Einzel- und Doppelhäuser‘ in einem Teilbereich die Grundzüge der Planung nicht berührt, die bauliche Entwicklung über den Änderungsbe- reich hinaus auch nicht präjudiziert wird und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ebenfalls gewährleistet ist, kann für die Planänderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Für die Anwendung dieses Verfahrens spricht auch der Umstand, dass die sonstigen Bebauungsplanfestsetzungen in dem betreffenden Be- reich von der Planänderung unberührt bleiben.

Aufgrund des inhaltlich geringen Änderungsumfangs, wurde - laut Zuständigkeitsord- nung der Stadt Recklinghausen - dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 26.02.2007 die Einleitung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB mitgeteilt.

Als nächster Verfahrensschritt wurde in der Zeit vom 14.03.2007 bis 16.04.2007 ein- schließlich gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Aus- legung der Planunterlagen durchgeführt, um der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Da Belange von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht berührt wurden, konnte auf deren Beteiligung verzichtet werden.

3. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die o.g. Bebauungsplanänderung hat auch nicht die Neuausweisung von Bauflächen und damit 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 Er- satz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 21 Abs. 1 BNatSchG).

4. Kosten

Kosten, die evtl. im Zusammenhang mit zusätzlichen Erschließungsanlagen oder/und Grundstücksübernahmen der Stadt entstehen können, sind bei Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Recklinghausen, den 18.04.2007
Bürgermeister
Im Auftrage

Rapien
Städt. Baudirektor