

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum
Bebauungsplan Nr. 252 - Blumenthal -
1. Änderung - vereinfachtes Verfahren -

1. Planungserfordernis und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 252 – Blumenthal - wurde am 04.07.2005 als Satzung beschlossen und ist seit dem 08.07.2005 rechtsverbindlich.

Für den Bereich östlich der Herner Straße zwischen Beckbruchweg und Einmündung der neuen Erschließungsstraße setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiet (GE) fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der GRZ von 0,8, der GFZ von 2,4 und der max. Gebäudehöhe von 14,0 m bzw. Mindesttraufhöhe (= Wandhöhe i. S. v. § 6 Abs. 4 BauO NRW) von 8,0 m jeweils über den unteren Bezugspunkt (Kanaldeckel – KD – in der Herner Straße) mit einer Höhe von 62,09 m über NN. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entlang der Straßenbegrenzungslinie der Herner Straße (= westliche Grundstücksgrenze) bestimmt durch die Festsetzung einer Baulinie.

Hinsichtlich der Festsetzung der Mindest- und Maximalhöhen baulicher Anlagen und der Ausweisung einer Baulinie wurde dabei Bezug auf die bei Aufstellung des Bebauungsplanes noch vorhandenen baulichen Strukturen aus der früheren bergbaulichen Tätigkeit (hier: Verwaltungsgebäude an der Herner Straße) genommen.

Zusammen mit den zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch auf dem ehem. Zechengelände befindlichen Altgebäuden sollten die Verwaltungsgebäude als quasi industriegeschichtliche Dokumente in ein neues Nutzungskonzept miteinbezogen werden und erhalten bleiben.

Da hinsichtlich des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Gewerbegebiets besonderer Wert auf eine „repräsentative/ adressbildende“ Bebauung an der Ostseite der Herner Straße gelegt wird, ist mit der Festsetzung der Mindesttraufhöhe gewährleistet, dass hier das Ortsbild beeinträchtigende architektonisch unattraktive eingeschossige Pavillons nicht entstehen können. Dieser stadtgestalterische Anspruch wird unterstrichen mit der Ausweisung einer Baulinie, die analog zur vorderen Gebäudefront der Altbebauung parallel zur Straßenbegrenzungslinie verläuft. Über die Festsetzung der Baulinie ist auch die Errichtung städtebaulich unerwünschter Parkplätze bzw. Ausstellungsflächen entlang der Herner Straße ausgeschlossen.

Inzwischen wurden die Altgebäude abgebrochen.

Laut Auskunft des Neueigentümers der Fläche an der Herner Straße wären die ehem. Verwaltungsgebäude nur mit unwirtschaftlich hohen finanziellen Aufwendungen den technischen und konstruktiven Anforderungen der neuen gewerblichen Nutzung anzupassen gewesen.

Im Zusammenhang mit einer Neubaumaßnahme entlang der Ostseite der Herner Straße kann der Bebauungsplan in Bezug auf die beiden genannten Festsetzungen geändert werden. Inhaltlich geht es dabei um die Zurücksetzung der Baulinie um 1,50 m sowie die Reduzierung der Mindesttraufhöhe von 8,0 m auf 6,0 m.

Mit dem Abriss der Verwaltungsgebäude ist die Grundlage für den derzeit gültigen Verlauf der Baulinie entfallen ohne dabei aber das grundsätzliche städtebauliche Erforder-

nis dieser Festsetzung in Frage zu stellen. Insofern besteht kein Widerspruch zu den o.g. städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes, wenn, wie von dem Grundstückseigentümer/ Investor gewünscht, die Baulinie um 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt wird. Wie der entsprechende Entwurf des Investors zeigt, lässt die Zurücknahme der Baulinie auch weiterhin eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Bebauung im Sinne einer repräsentativen Adressbildung für das neu zu entwickelnde Gewerbegebiet zu.

Die vorgesehene Reduzierung der Mindesttraufhöhe von 8,0 m auf 6,0 m über den unteren Bezugspunkt ist begründet mit den im Zuge der Höhenaufnahme auf dem freigeräumten Grundstück festgestellten neuen Geländehöhen. Bei einer Höhendifferenz von 2,0 m zwischen dem als unteren Bezugspunkt angenommenen Kanaldeckel (62,09 m ü. NN) und der durchschnittlichen Geländehöhe östlich der Herner Straße (ca. 60,0 m ü. NN) wird die Mindesttraufhöhe der neu zu errichtenden Gebäude auch bei einer Reduzierung auf 6,0 m immer noch 8,0 m betragen. Die Änderung erweitert hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse somit den Spielraum nach unten. Da aufgrund der belasteten Bodenverhältnisse Keller nicht geplant sind und somit auch Sockelgeschosse nicht nötig werden, kann die Neubebauung auch in zweigeschossiger Bauweise erfolgen ohne damit im Widerspruch zu den genannten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes zu stehen.

Da die Mindesttraufhöhe sowohl in der Planzeichnung als auch im textlichen Teil festgesetzt ist, muss auch die Textfestsetzung Ziff. 1.3.3 entsprechend geändert werden.

2. Planverfahren

Da die Neufestsetzung der Baulinie und die Reduzierung der Mindesttraufhöhe die Grundzüge der Planung nicht berühren, die bauliche Entwicklung über den Änderungsbereich hinaus auch nicht präjudiziert wird und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ebenfalls gewährleistet ist, wurde für die Planänderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Für die Anwendung dieses Verfahrens spricht auch der Umstand, dass die sonstigen Bebauungsplanfestsetzungen in dem betreffenden Bereich von der Planänderung unberührt bleiben.

Um die möglichst zeitnahe Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die geplante Realisierung des Vorhabens zu gewährleisten sowie aufgrund des inhaltlich geringen Änderungsumfangs, wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in der Sitzung vom 18.01.2006 - laut Zuständigkeitsordnung der Stadt Recklinghausen - die Einleitung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB mitgeteilt.

Als nächster Verfahrensschritt wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit in der Zeit vom 23.01.2006 bis 10.02.2006 einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Dieser förmliche Verfahrensschritt konnte in einer zeitlich angemessen verkürzten Frist durchgeführt werden, weil zu der unmittelbar betroffenen Öffentlichkeit lediglich der Antragsteller für die Bebauungsplanänderung und der nördlich angrenzende Grundstücksnachbar gehören und sonstige Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden von der Änderung nicht berührt wurden.

Während des o.g. Zeitraums wurde keine Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung i. S. v. § 1 Abs. 7 BauGB unterzogen werden müssten.

Die Rücksetzung der Baulinie um 1,50 m und die Reduzierung der Mindesttraufhöhe von 8,0 m auf 6,0 m sowohl in der Planzeichnung als auch in der Textfestsetzung Ziff. 1.3.3 des Bebauungsplanes können somit gem. § 10 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB als 1. Änderung vereinfachtes Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 252 – Blumenthal – zur Satzung beschlossen 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 Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 21 Abs. 1 BNatSchG).

4. Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 252 - Blumenthal -1. Änderung - vereinfachtes Verfahren -

Der textliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 252 – Blumenthal – behält bis auf Ziff. 1.3.3 auch für den Änderungsbereich seine Gültigkeit. Die Textfestsetzung 1.3.3 hat nunmehr folgenden Wortlaut:

1.3 Zulässige Gebäudehöhen und Traufhöhen

1.3.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i. V. mit § 16 Abs. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird für die an der Baulinie zu errichtenden Gebäude innerhalb des mit „GE 1“ gekennzeichneten Gewerbegebietes östlich der Herner Straße eine Traufhöhe von mind. 6.0 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt gilt der festgesetzte Kanaldeckel (KD) in der Herner Straße mit einer Höhe von 62,09 m über NN.

Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW zu verstehen.

Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO.

5. 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 10.02.2006

Bürgermeister

Im Auftrage

Rapen

Städt. Baudirektor