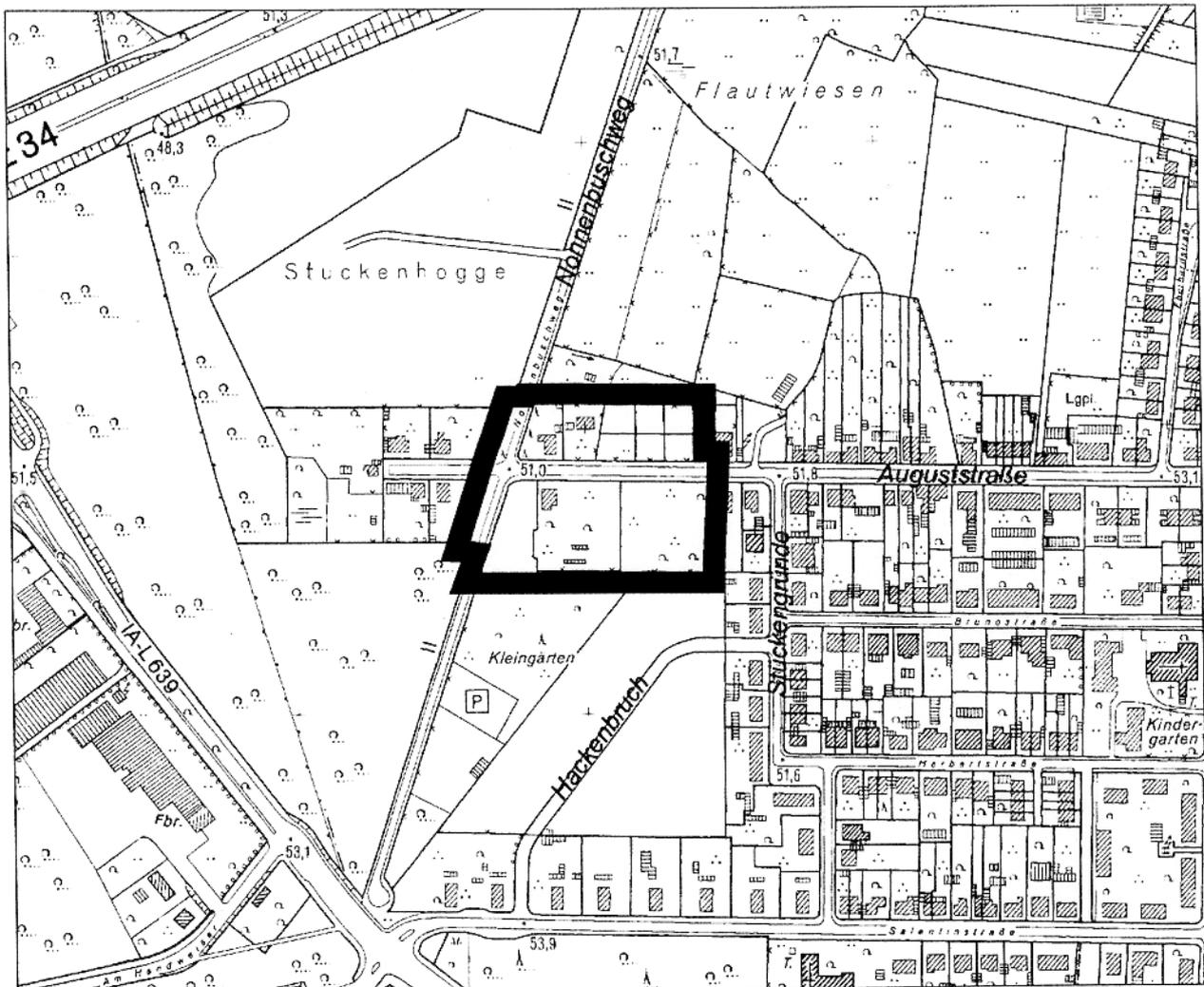




Stadt Recklinghausen

Begründung zur Satzung vom 03.05.02 zur Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil - Auguststraße - gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

für einen Bereich zwischen der Straße Stuckengründe, einer Linie ca. 65 m südlich der Auguststraße, Nonnenbuschweg und einer Linie ca. 40 m nördlich der Auguststraße



Stand : Januar 2002

**Begründung zur Satzung der Stadt Recklinghausen
zur Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich als im Zusammen-
hang bebauter Ortsteil**

- Auguststraße -

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

Übersicht

1. Anlass und Ziel des Satzungsverfahrens
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Verhältnis zur Landesplanung
4. Planungsvorgaben, Planverfahren
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Satzungen
 - 4.3 Satzungsverfahren
5. Festsetzungen gem. § 9 BauGB
6. Kompensationserfordernis gem. § 1 a BauGB
7. Verkehrserschließung und technische Versorgung
8. Altlasten

1. Anlass und Ziel des Satzungsverfahrens

Lage und Art der Siedlungsstruktur in dem Bereich, fehlende Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche und zusätzlich nach § 35 BauGB genehmigte Bauvorhaben lassen eine eindeutige Stellungnahme zugunsten einer Beurteilung als „Innenbereich“ z. Zt. nicht zu.

Nach Struktur und Umfang liegt jedoch eine bestimmte Quantität und Qualität vor, sodass zur Überwindung der bestehenden Rechtsunsicherheit für die noch freien Grundstücke zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Planerfordernis besteht.

Mit der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB wird für den Bereich Auguststraße/Nonnenbuschweg die Grenze zwischen dem bebauten Innenbereich und dem Außenbereich eindeutig festgelegt.

Durch die Orientierung der Bebauung entlang der Auguststraße soll eine weitere Zersiedlung in den regionalen Grünzug D verhindert werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für einen Bereich zwischen der Straße Stuckengründe, einer Linie ca. 65 m südlich der Auguststraße, Nonnenbuschweg und einer Linie ca. 40 m nördlich der Auguststraße. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist auf dem Übersichtsplan (s. Deckblatt der Begründung) ersichtlich.

3. Verhältnis zur Landesplanung

Der Bereich der Satzung ist dem Siedlungsschwerpunkt Recklinghausen-Südstadt zugeordnet, welcher als Nebenzentrum überwiegend der Eigenversorgung des südlichen Teils der Stadt dient.

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ist der Bereich als Wohnsiedlungsbereich mit mittlerer Siedlungsdichte (60 - 70 EW/ha) dargestellt.

4. Planungsvorgaben, Planverfahren

4.1 Flächennutzungsplan

Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind die im Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen dargestellten Ziele.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen Stand 30.12.1999, wurden die Grundstücke Flur 528, Flurstücke 378 und 379 als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt; alle übrigen Flächen im Geltungsbereich der Satzung als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB.

Als Vorbereitung und Grundlage für die Satzung hat der Rat der Stadt Recklinghausen am 13.03.2000 die Einleitung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 2.53 - Auguststraße - gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In Einklang mit den landesplanerischen Zielvorstellungen stellt der Flächennutzungsplan-Änderungs-Entwurf den Bereich der Satzung als Wohnbaufläche dar.

4.2 Satzungen

Satzungen i. S. v. § 7 Gemeindeordnung (GO), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten. Soweit nicht ausdrücklich im textlichen Teil auf einzelne Satzungen - wie Gestaltungssatzung - hingewiesen wird, gilt der entsprechende Verweis auf das Ortsrecht, der auf dem Festsetzungsplan unter „Rechtsgrundlagen“ abgedruckt ist.

4.2 Satzungsverfahren

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB ist das Satzungsverfahren entsprechend § 13 BauGB durchzuführen. Den betroffenen Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist zu geben.

Für die Bürger erfolgte die Beteiligung durch öffentliche Auslegung der Satzung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.12.2001 bis 03.01.2002 einschließlich während der Dienststunden im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel dazu.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB konnte abgesehen werden, da bereits über die Bürgerbeteiligung zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 2.53 - Auguststraße - ausreichend erfolgt war.

5. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des als im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegten Bereichs der Auguststraße/Nonnenbuschweg sind zeichnerische und textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen worden.

Von Festsetzungen über Art der baulichen Nutzung wurde im Satzungsbereich abgesehen, da sich die Art der baulichen Nutzung aus dem Bestand ableitet und im Rahmen der Satzung nur ein Mindestmaß an Festsetzungen erfolgen soll, soweit diese für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig sind. Bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung ist so weiterhin der § 34 Abs. 1 BauGB heranzuziehen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Bei der Art der Nutzung handelt es sich hier überwiegend um Wohnen.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Hinblick auf die Festsetzungen zur Grünflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) im Rahmen der nach § 17 BauNVO zulässigen Werte. Insgesamt liegt die GRZ mit 0,2 und die GFZ mit 0,3 unter der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze, um über eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücke eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu erzielen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend der vorhandenen Bebauung auf max. 1 Vollgeschoss festgesetzt. Aufgrund der Ortsrandlage ist eine höhere Zahl an Vollgeschossen städtebaulich nicht wünschenswert.

Die Bauweise ist im gesamten Satzungsbereich als offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO), in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO). Auch diese Festsetzungen dienen dem Erhalt der Eigenart des

Siedlungsrandes an der Auguststraße, die geprägt ist durch freistehende Wohnhäuser mit großen Gärten.

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen als sogenannte Baufenster festgelegt. Die Baugrenzen orientieren sich am vorhandenen Bestand, wobei auf der Nordseite die Situation mit dem gegenüber den Doppelhäusern Nr. 94 bis 104 a weiter zurückliegenden Gebäude Nr. 106 bzw. dem weiter zur Straße liegenden Gebäude Nr. 108 bewusst aufgenommen wird.

Eine Festlegung der Baugrenze in Flucht der Baugrenzen für die Doppelhäuser würde für diese beiden Grundstücke eine rechtlich unbefriedigende und auslegungsbedürftige Situation bzgl. des Bestandsschutzes bedeuten.

Auf der Südseite der Auguststraße wird eine Straßenrandbebauung vorgesehen, wie sie sich aus den Fluchten der bestehenden Gebäude Auguststraße 91, 93 und 97 ergibt.

Für eine weitere bauliche Entwicklung in die südlichen, dem Außenbezirk zuzuordnenden Bereiche der Grundstücke, liegen die hierfür erforderlichen Voraussetzungen einer Prägung durch bauliche Nutzungen nicht vor.

Das entspricht auch nicht dem Rahmen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB.

Sowohl auf der Nord- als auch auf der Südseite der Auguststraße ist eine Zone von ca. 13 m bzw. 14 m Breite Grundstücksfläche freigehalten worden und nachrichtlich gekennzeichnet. Die Freihaltung dieser Zone dient einem späteren Verfahren der Gewässerrenaturierung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (s. 7.3).

6. Kompensationserfordernis gem. § 1a BauGB

Die Satzung beinhaltet lediglich die Einbeziehung einer Straßenrandbebauung mit einigem Gewicht in dem unmittelbar angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil und soll die Möglichkeit der Schließung weniger Baulücken an der Straße ermöglichen.

Es wird keine Bebauung auf Flächen ermöglicht, die dem Erscheinungsbild des Außenbereiches zuzuordnen sind (s. auch Kapitel 5).

Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB liegt somit nicht vor. Entsprechend finden die §§ 1 a und 8 keine Anwendung.

7. Verkehrserschließung und technische Versorgung

7.1 Verkehr

Der Bereich der Satzung wird von der vorhandenen Auguststraße erschlossen. Durch die Satzung wird die bestehende Verkehrsfläche in ihren Grenzen nicht verändert.

7.2 Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser kann über bestehende bzw. zu ergänzende Leitungsnetze sichergestellt werden.

7.3 Entwässerung

Anfallendes Schmutzwasser kann über den Kanal in die Auguststraße abgeleitet werden.

Das Regenwasser ist in die bestehenden Straßengräben abzuleiten. Wegen hoher Grundwasserstände im Plangebiet ist eine Versickerung nicht möglich. Die Straßenrandgräben bleiben bestehen. Sie sind an ein auf der nördlichen Seite der Auguststraße verlaufendes Gewässer II. Ordnung angeschlossen. Zurzeit wird dies noch im Bereich der Straßeneinmündung Stuckengründe in die Kanalisation eingeleitet.

Um diesen Missstand aufzuheben, ist die Fließrichtung des Gewässers umzukehren, das Gewässer unter der Auguststraße hindurchzuführen und südlich der Auguststraße als offenes Gewässer weiterzuführen. Hierfür ist ein Renaturierungsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

Nach den Angaben des Fachbereiches Ingenieurwesen - Entwässerungsplanung - ist hierfür auf der Nordseite der Auguststraße ein 13 m breiter und auf der Südseite ein 14 m breiter Geländestreifen von der Bebauung freigehalten und nachrichtlich als Zone für Gewässerrenaturierung gem. § 31 WHG dargestellt worden.

Mit Ableitung des Oberflächenwassers in die Straßengräben wird die Grundvoraussetzung geschaffen, dass langfristig nach Renaturierungsverfahren die Ableitung in ein Gewässer entsprechend § 51 a WHG sichergestellt ist.

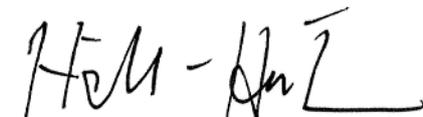
8. Altlasten

Auf einer Teilfläche (Flur 528, Flurstück 379) des Planbereiches sowie unmittelbar südlich an den Planbereich angrenzend befindet sich eine im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen unter der Nummer 4409/323 erfasste Fläche.

Entsprechend der Untersuchungsergebnisse vom März 2001 für das o. a. Grundstück besteht der Boden hier aus schluffigen Sanden, die im südöstlichen Teil der Fläche mit Bergematerial vermengt sind. Die chemischen Untersuchungen des Bodens ergaben keine Belastungen. Lediglich für den Parameter Cadmium wurde im südöstlichen Grundstücksteil der Prüfwert der Bundesbodenschutzverordnung erreicht. Aus gutachterlicher Sicht ergibt sich aus den Untersuchungsergebnissen keine Nutzungseinschränkung, jedoch wird zur Vorbereitung einer Gartennutzung von der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorsorglich empfohlen, den Boden im südöstlichen Grundstücksbereich gegen kulturfähigen und nachweislich unbelasteten Boden in einer Stärke von 0,35 m auszutauschen.

Neben diesem Grundstück gibt es südlich der Auguststraße und innerhalb des Änderungsbereiches weitere Grundstückspartellen, die an die o. g. Altablagerung angrenzen und für die ebenfalls eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Auch diese Grundstücke sollen vor Errichtung von Wohngebäuden auf eventuelle Verunreinigungen untersucht werden.

Stadt Recklinghausen, den 23. Januar 2001
Der Bürgermeister
Im Auftrag


Hürtgen