

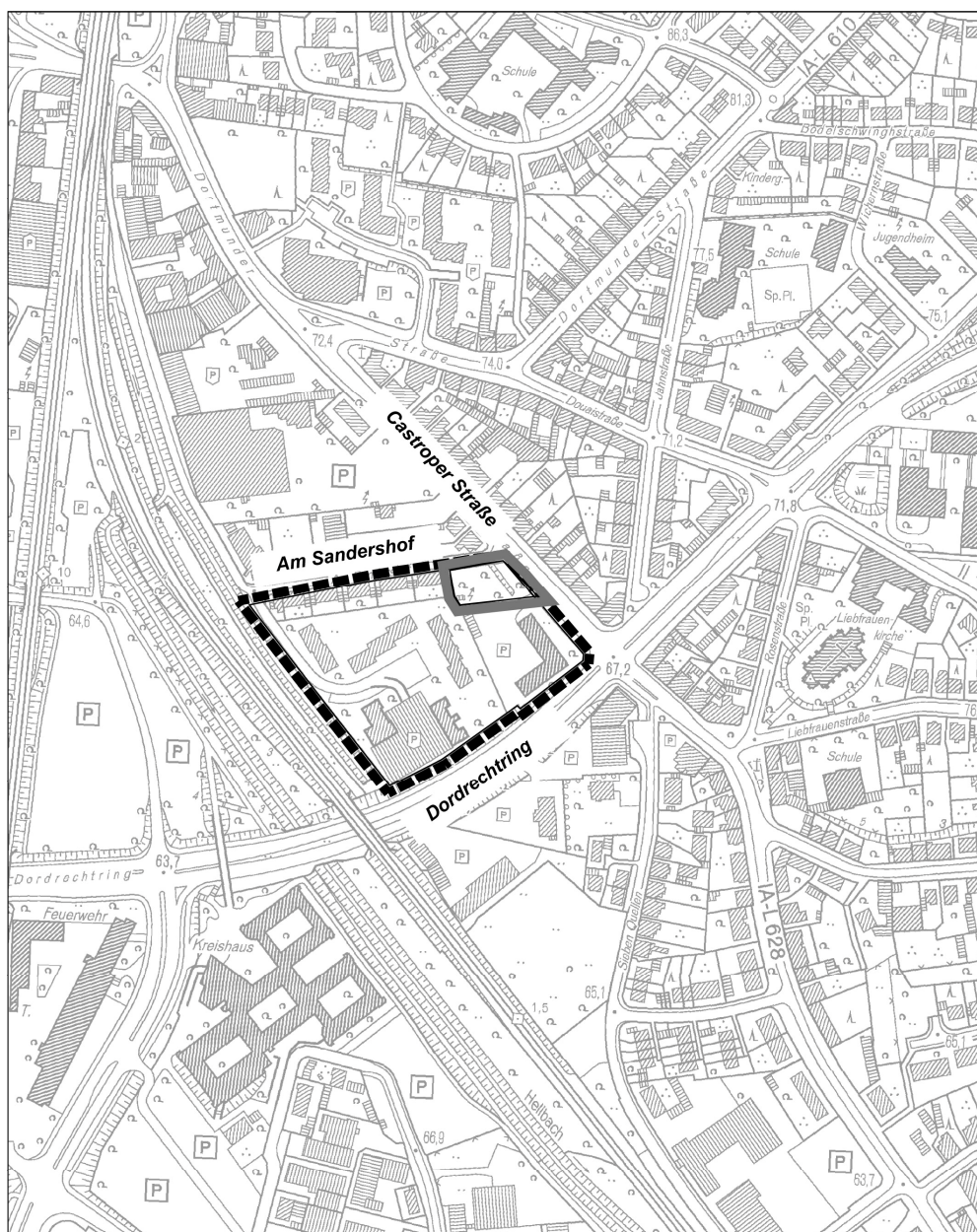
# Stadt Recklinghausen

Fachbereich - Planen, Umwelt, Bauen –

Begründung gem. § 2a i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Aufhebung eines Teilbereiches des  
Bebauungsplanes Nr. 171– Am Sandershof – (gem. § 13 BauGB)

zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB



- ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze der Aufhebung bestehender Festsetzungen

## **1. Anlass der Aufhebung**

Der Bebauungsplan Nr. 171 – Am Sandershof – wurde vom Rat am 07.11.1988 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt vom 21.03.1989 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes war seinerzeit die planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Bereich der Straßen Am Sandershof, Castroper Straße, August-Schmidt-Ring und der Bahntrasse im Westen. Die stadtplanerische Zielsetzung war die Möglichkeit baulicher Erweiterungen für Verwaltungsgebäude (damals das städtische Arbeitsamt) zu erhalten.

Der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 171 – Am Sandershof –, der aufgehoben werden soll, wird im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf – Verwaltungsgebäude – festgesetzt und umfasst einen kleineren Teil der Gemeinbedarfsflächen an der Castroper Straße / Am Sandershof. Als Anlage ist eine Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Aufhebungsverfahrens (Anlage 1) beigelegt. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 2,4 fest sowie eine großzügig bemessene überbaubare Grundstücksfläche. Diese erstreckt sich abgesehen von zwei Randstreifen von 5 -7 m Breite über die gesamte Fläche des aufzuhebenden Teilbereiches.

Das Gebiet ist bis heute nicht bebaut und somit nicht als Erweiterungsfläche für den Gemeinbedarfszweck genutzt worden. Diese Zielsetzung entspricht demnach keiner realistischen oder gegenwärtig beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Die Festsetzungen des Planes sind für die Entwicklung des Gebietes nicht mehr dienlich.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Bei dem Teil des Bebauungsplanes Nr. 171 – Am Sandershof –, der aufgehoben werden soll, handelt es sich um den nordöstlichen Bereich des Gesamtplanes. Der aufzuhebende Teil erstreckt über das Eckgrundstück südlich der Straße Am Sandershof und westlich von der Castroper Straße.

## **3. Planverfahren**

Die Aufhebung ist analog zu den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen durchzuführen. Es findet das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB Anwendung. Durch die Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 171 – Am Sandershof – wird in die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes eingegriffen, da die Aufhebung der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 171 – Am Sandershof – entspricht. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen werden nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

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.

Gem. Zuständigkeitsordnung der Stadt Recklinghausen wird der Rat der Stadt die Einleitung des vereinfachten Verfahrens zur Aufhebung eines Teilbereiches des Bauleitplanes beschließen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung entscheidet über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs.

#### **4. Zukünftiges Planungsrecht**

Durch die Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes wird sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf dieser Fläche zukünftig wieder – wie bereits vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes – nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richten.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

#### **5. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB**

Da die Aufhebung der Festsetzungen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht gem. 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Unabhängig davon ist durch die Reduzierung des Geltungsbereiches nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltschutzgütern hervorgerufen werden.

#### **6. Kosten**

Die Aufhebung der Festsetzungen und damit die planungsrechtliche „Rücksetzung“ dieses Bereiches zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich, zukünftige Beurteilung gem. § 34 BauGB) löst keine Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB gegenüber der Gemeinde aus.

Die Kosten beschränken sich daher auf die üblicherweise im Rahmen von Bauleitplanverfahren anfallenden Kosten des Verwaltungshandelns.

Der von der Aufhebung der Festsetzung profitierende Eigentümer hat sich bereit erklärt, diese Kosten teilweise zu übernehmen.

Fachbereich Planen Umwelt Bauen  
Recklinghausen, den 03.09.2015

**Rap i e n**

Leitender Städtischer Baudirektor