



# Stadt Recklinghausen

Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen

## Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung zur 1. Änderung der Satzung zur Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteil – Auguststraße – gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB



## **1. Gegenstand und Ziel der Satzungsänderung, Planerfordernis**

Die Satzung zur Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil – Auguststraße – gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist seit dem 03.05.2002 rechtskräftig.

Die Satzung stellt südlich und nördlich der Auguststraße nachrichtlich eine 14 Meter breite Zone zur Renaturierung eines Gewässers II. Ordnung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf privaten Grundstücksflächen dar. Zur Sicherung der im Jahr 2002 noch nicht umgesetzten Planung sind die ansonsten durchgängig festgesetzten Baufenster für Einzel- und Doppelhäuser in diesem Bereich unterbrochen. Die damalige Planung zur Gewässerrenaturierung besteht in dieser Form heute nicht mehr. Inzwischen liegt eine genehmigte Planung gemäß § 68 WHG vor. Demnach soll das nördlich der Wohnbebauung verlaufende Gewässer zukünftig entlang des Nonnenbuschweges geführt werden. Die Erforderlichkeit einer Beschränkung der Bebaubarkeit im Bereich dieser ehemaligen Zonen zur Gewässerrenaturierung besteht damit nicht mehr.

Die Satzung kann an dieser Stelle nicht umgesetzt werden, es besteht Planerfordernis.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für einen Bereich zwischen der Straße Stuckengründe, einer Linie circa 65 Meter südlich der Auguststraße, Nonnenbuschweg und einer Linie circa 40 Meter nördlich der Auguststraße. Die Satzung umfasst die Flurstücke 14, 79 (teilweise), 84, 85, 263, 317 (teilweise), 390-395, 419, 420, 430-433, 482, 483, 497, 498 der Flur 528, Gemarkung Recklinghausen.

Die genaue Abgrenzung der Teilbereiche ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung durch durchgezogene Linien gekennzeichnet.

## **3. Planverfahren**

### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung vom 30.11.2015 die Aufstellung der Satzung zur Festlegung eines bebauten Bereichs im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil – Auguststraße – gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB, 1. Änderung, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen Stand 22.05.2015, sind die innerhalb des Satzungsbereiches befindlichen Grundstücke der Flur 528 als Wohnbauflächen dargestellt.

### **3.3 Satzungen**

Satzungen i. S. v. § 7 Gemeindeordnung (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten. Soweit nicht ausdrücklich im textlichen Teil auf die einzelnen Satzungen – wie

Gestaltungssatzung – hingewiesen wird, gilt der entsprechende Verweis auf das Ortsrecht, der auf dem Festsetzungsplan unter „Rechtsgrundlagen“ abgedruckt ist.

### **3.3.1 Satzungsverfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 13.06.2016 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen für die 1. Änderung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) – Auguststraße – beschlossen. Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist das Satzungsverfahren entsprechend § 13 BauGB durchzuführen. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sollte der Entwurf der Satzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der in der Zeit vom 11.07.2016 bis 12.08.2016 einschließlich durchgeführt.

Hierbei sind weder aus der Öffentlichkeit noch von den Behörden Anregungen eingegangen, die einer abwägenden Entscheidung des Rates bedürfen.

Die Thyssengas GmbH brachte Anregungen hervor, denen durch Weitergabe der Informationen an den zuständigen Fachbereich 62 – Ingenieurwesen sowie durch redaktionelle Anpassung des Satzungsentwurfes gefolgt wurde.

Die Unter Landschaftsbehörde des Kreises Recklinghausen brachte Anregungen hervor, denen durch redaktionelle Anpassungen gefolgt wurde.

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

Der Rat beschließt die Satzung zur Festlegung eines bebauten Bereichs im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil - Auguststraße - gemäß § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der gegenüber der Offenlage ergänzten Fassung als Satzung.

## **4. Zukünftiges Planungsrecht / Festsetzungen**

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

Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung wurden für den Satzungsbereich nicht getroffen, da sich die Art der baulichen Nutzung aus dem Bestand ableitet und im Rahmen der Satzung nur ein Mindestmaß an Festsetzungen, welche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig sind, erfolgen soll. Eine planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben ist somit auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu erstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Hinblick auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) im Rahmen der nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Werte. Um eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücke und eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu erzielen, liegt die GRZ mit 0,2 und die GFZ mit 0,3 unterhalb der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind

Grundflächen von Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Eine höhere Zahl an Vollgeschossen ist aufgrund der Ortsrandlage städtebaulich nicht wünschenswert.

Die Bauweise ist für den gesamten Satzungsbereich als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässig sind. Auch diese Festsetzungen dienen dem Erhalt der Eigenart des Siedlungsrandes der Auguststraße, welche durch freistehende Wohnhäuser mit großen Gärten geprägt ist.

Durch Festlegung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Bestand, wobei auf der Nordseite die Situation mit dem gegenüber den Doppelhäusern Auguststraße Nr. 94 bis 104 a weiter zurückliegenden Gebäude Nr. 106 beziehungsweise dem weiter zur Straße liegenden Gebäude Nr. 108 bewusst aufgenommen wird. Eine Festlegung der Baugrenze in Flucht der Baugrenzen für Doppelhäuser würde für diese beiden Grundstücke eine rechtlich unbefriedigende und auslegungsbedürftige Situation bezüglich des Bestandsschutzes bedeuten.

Auf der Südseite der Auguststraße wird eine Straßenrandbebauung vorgesehen, welche sich auf die Fluchten der Häuser 91 bis 97 b ergibt.

Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise überschreiten. Eine Überschreitung ist aber nur in den dafür vorgesehenen und in der Planzeichnung dargestellten Flächen zulässig. Für den nördlichen Satzungsbereich ist im Bereich der Doppelhäuser (Hausnummern 96 bis 104a) eine Überschreitungsfläche in nördlicher und südlicher Orientierung von jeweils drei Metern ausgewiesen um jedem Gebäude des Doppelhauses eine Fläche für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten zuzuweisen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, in welchem sich die Gebäude mit den Hausnummern 106 und 108 befinden, sind so großzügig bemessen, dass keine gesonderten Flächen für eine Überschreitung ausgewiesen werden.

Im südlichen Siedlungsbereich sind Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten nur im Süden, innerhalb einer drei Meter breiten Überschreitungsfläche, zulässig um eine homogene, nördliche Vorgartenzone zu wahren.

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

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Eingriffsregelung**

Der § 1a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass bei der Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen über die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung der §§ 19 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nach den Vorschriften des BauGB in der Abwägung zu entscheiden ist.

Erhebliche Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 18 ff. BNatSchG sind durch die Änderung der Satzung voraussichtlich nicht zu erwarten, so dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach dem BauGB nicht zu entscheiden ist.

Die Satzung beinhaltet lediglich die Schließung von Baulücken einer Straßenrandbebauung in dem unmittelbar angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Es wird keine Bebauung auf Flächen ermöglicht, die dem Erscheinungsbild des Außenbereichs zuzuordnen sind.

Die Anwendung der Bilanzierung zur Bewertung von Ist- und Planungszustand wird nicht als notwendig angesehen. Die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen dieser Planung daher nicht erforderlich.

Im Falle von Baumfällungen ist die Satzung zum Schutze und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 21.12.2010 zu beachten. Dort ist auch die Erforderlichkeit von Ersatzpflanzungen geregelt.

## **5.2 Umweltprüfung**

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

## **5.3 Artenschutz**

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 45 Abs. 7 BNatSchG. Für das unbebaute Grundstück mit der Flurstücksnummer 497 (vormals Flurstück 379) wurde von L+S Landschaft + Siedlung AG, Recklinghausen am 12.02.2016 eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt, die im Ergebnis davon ausgeht, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben nicht erfüllt werden.

### *Zusammenfassung aus der Artenschutzprüfung:*

Gemäß den Angaben im Fachinformationssystem „Geschützte Arten“ in NRW (LANUV 2016) bestehen im hier zu berücksichtigenden Messtischblatt Herne (MTB 440, 1. Quadrant) Nachweise besonders geschützter, sogenannter planungsrelevanter Arten (KIEL 2005), betreffend Fledermäuse, Vögel und Kreuzkröte.

Das Vorkommen geschützter Arten wird auf Grundlage der erfassten Strukturen in Kombination mit den Habitatsansprüchen der Arten mittels Potenzialabschätzung bewertet.

Für die meisten der laut Angaben des Fachinformationssystems genannten Arten fehlen auf dem Grundstück die Strukturen, um diesen als Lebensraum, insbesondere mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten, zu dienen.

Als besondere Strukturen konnten im Rahmen der Geländebegehung Baumhöhlen an zwei Obstbäumen gefunden werden. Dabei handelte es sich um Fäulnishöhlen, die mittels eines Endoskops auf die Eignung als Quartier für Fledermäuse oder Brutplatz für Vögel untersucht wurden. Diese erwiesen sich aber als zu zugig, zu klein oder die Öffnungen waren so geneigt, dass bei Niederschlägen Wasser in den Innenraum gelangen kann.

Horstbäume sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den Resten des Nestes in einem der Obstbäume, um die Überbleibsel eines Brutplatzes aus der letzten Brutsaison handelt, dass in der kommenden Brutperiode nicht erneut genutzt wird.

Eine besondere Bedeutung der zu beanspruchenden Gehölze als Bruthabitat besonders geschützter Vogelarten oder Jagdhabitat von Fledermäusen ist nicht ersichtlich.

Im Bezug auf Brutvorkommen der häufigen, nicht-planungsrelevanten Vogelarten sind adäquate Ausweichhabitate im Umfeld ausreichend vorhanden, so dass die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben. Erhebliche Störungen mit Relevanz für lokale Vorkommen der Arten treten angesichts der Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit der Arten nicht auf.

Zusammenfassend sind aufgrund des Ausschlusses relevanter Funktionen (Vogelbruten, Fledermausquartiere) bei Rodungen der Gehölze außerhalb Schutzzeitraums (01.03. bis 30.09.) keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Gemäß der gutachterlichen Einschätzung sind bei einer Bebauung des Gartengrundstückes keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, wenn die Baumfällungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02. erfolgen oder zum Zeitpunkt der Fällung eine aktuelle Brut durch Begutachtung ausgeschlossen werden kann.

## **6. Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Erschließung**

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

### **6.2 Strom, Gas, Wasser**

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

Laut Stellungnahme der Thyssengas GmbH befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung die Gasfernleitung L05035. Diese verläuft innerhalb der faktischen Verkehrsfläche „Nonnenbuschweg“ und muss bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

### **6.3 Entwässerung**

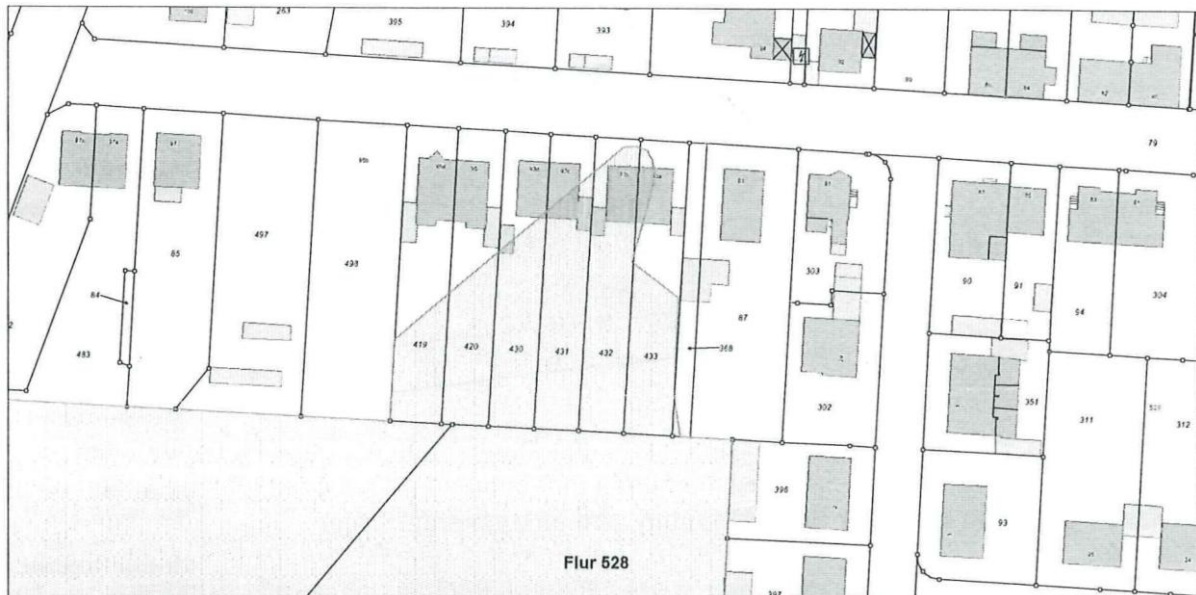
Das anfallende Schmutzwasser kann über den Kanal in die Auguststraße abgeleitet werden.

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, für welches es nach einer Umplanung eine genehmigte Planung gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gibt. Das Gewässer wird entlang des Nonnenbuschweges geführt. Der die Flurstücke 263 und 395 tangierende, oberirdische geführte Kanal wird für die Regulierung des Grundwasserspiegels weiterhin benötigt.

Der vormals freizuhaltende südliche Geländestreifen für eine Gewässerrenaturierung an der Auguststraße wird nach der genehmigten Planung nicht mehr für ein Renaturierungsverfahren und die Ableitung des Oberflächenwassers in ein Gewässer entsprechend § 51a WHG benötigt.

## 7. Altlasten

Auf einer Teilfläche (Flur 528, Flurstück 379 (heute 497)) 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 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 Metern auszutauschen.

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

## 8. Kosten

Der Planveranlasser und Eigentümer einer der Flächen zur Gewässerrenaturierung verfolgt das Ziel, diese Fläche mit einem Wohngebäude zu bebauen und hat mit dem Schreiben vom 21.09.2015 die Einleitung eines Verfahrens zur Satzungsänderung beantragt und erklärt, bereit und in der Lage zu sein, die entstehenden Verwaltungs- und Planungskosten zu übernehmen.

Unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Bodennutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Rat der Stadt einen Grundsatzbeschluss zum Baulandmanagement gefasst. Baulandmanagement verfolgt das Ziel einer kostenneutralen Entwicklung von Bauflächen. Daher werden die Verfahrens- und Verwaltungskosten für die reinen Verwaltungsbestandteile (z.B. Durchführung der Beteiligungsschritte, Gremienarbeit) in Rechnung gestellt. Diese Tätigkeiten machen in der Praxis der kommunalen Bauleitplanung

einen Großteil des damit verbundenen Kosten-/ Arbeitsaufwands aus. Diese Kosten werden auf den Planveranlasser umgelegt. Ausgenommen hiervon sind Kosten für Aufgaben, die die Gemeinde nicht durch Dritte im Sinne von § 4b BauGB erledigen lassen darf, sondern durch eigenes Personal wahrnehmen muss, um die uneingeschränkte Planungshoheit sicherzustellen. Zu diesen Kosten zählt u.a. die förmliche Beschlussfassung (Erstellen der Sitzungsvorlagen zur förmlichen Beschlussfassung, öffentliche Bekanntmachung der Beschlüsse).

Recklinghausen, den 17.08.2016

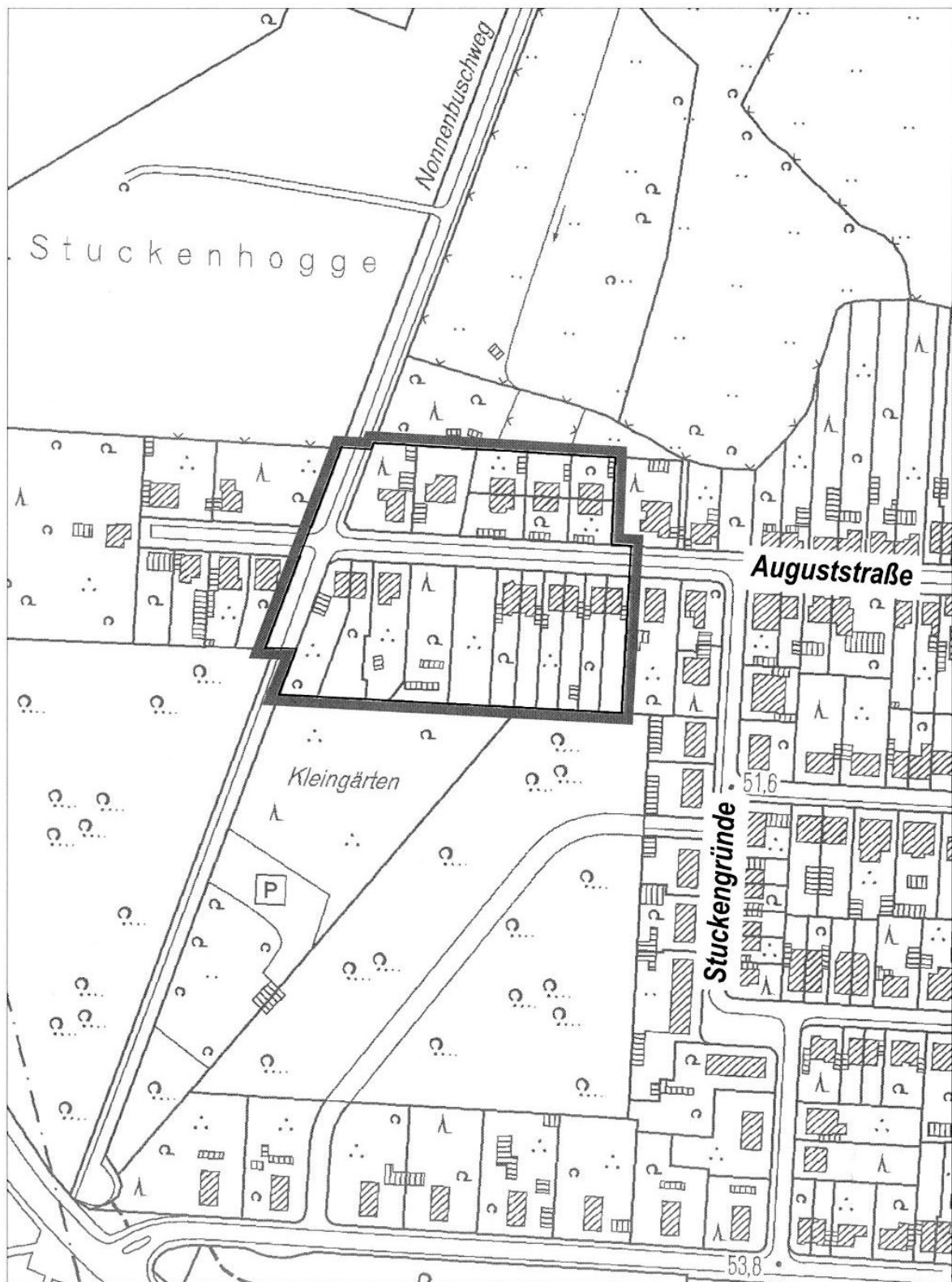
Der Bürgermeister

Im Auftrag

SCHNEIDER

Städtischer Baudirektor

Übersicht des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung zur Festlegung eines bebauten Bereichs im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil – Auguststraße – gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB, 1. Änderung



■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung