



# Stadt Recklinghausen

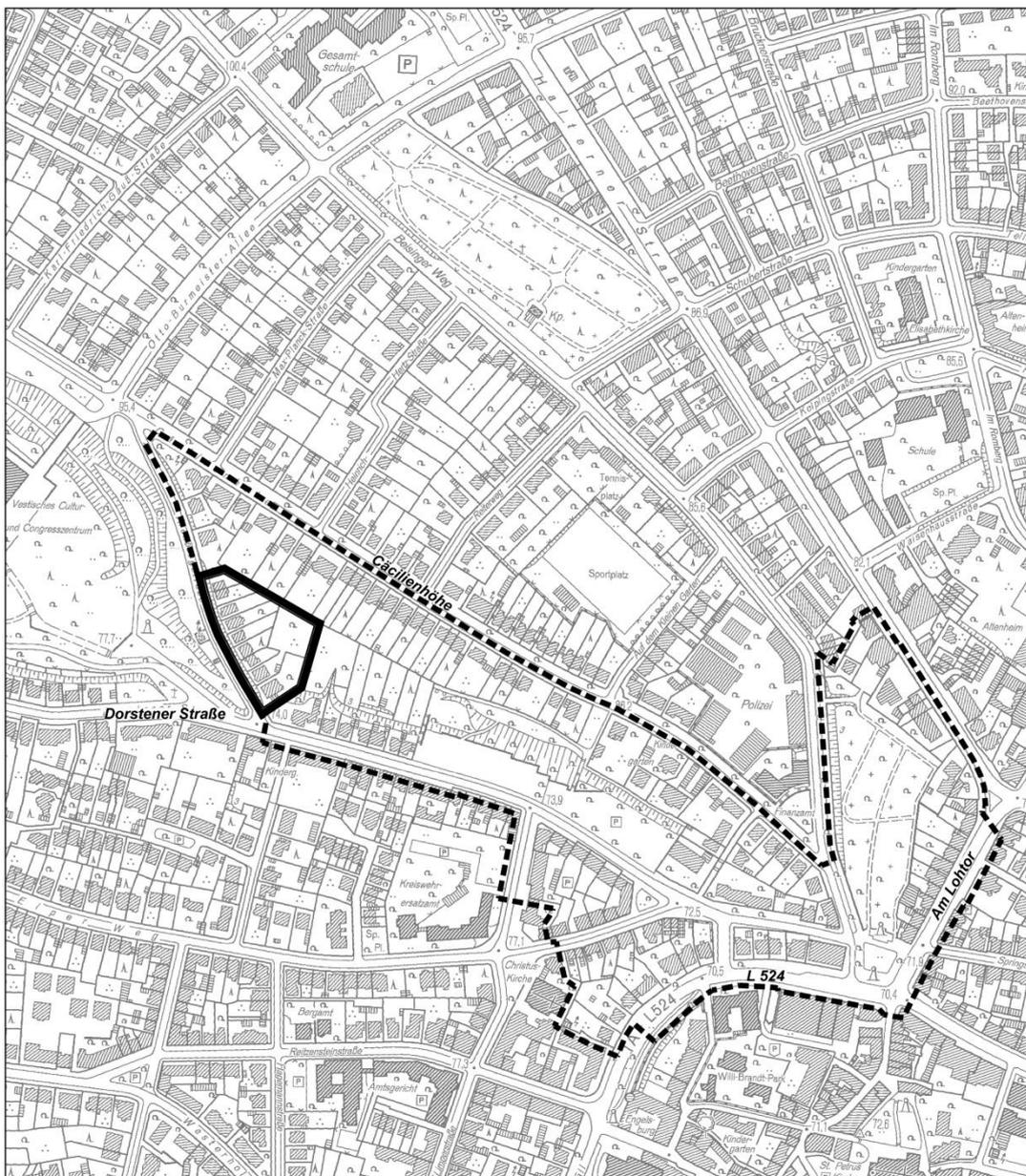
## Bebauungsplan Nr. 148 – Am Lohtor – 2. Änderung v.V -

- vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB -

### Begründung

gem. § 2a i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148  
- Am Lohtor - 2.Änderung - vereinfachtes Verfahren -



— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stand: 23.02.2017

## Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet .....	1
1.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	1
1.2 Beschreibung des Gebietes .....	1
2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen .....	2
2.1 Verhältnis zur Landesplanung .....	2
2.2 Flächennutzungsplan .....	2
2.3 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen .....	2
3. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplans, sowie Erfordernis der Planung ...	3
4. Planverfahren .....	3
5. Änderungen .....	4
6. Textliche Festsetzungen .....	5

# 1. Plangebiet

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 148 – Am Lohtor – umfasst neun Wohngebäude mit ihren jeweiligen Gärten. Insgesamt entspricht dies einer Fläche von ca. 6275 m<sup>2</sup> Größe. Diese wird im Westen durch die Arenbergstraße begrenzt und verläuft entlang der historischen Fußwegeverbindung bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 232, Flur 333, Gemarkung Recklinghausen. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ist in einem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

## 1.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen Bestand an Wohngebäuden aus den 1920er Jahren aus. Die damals errichteten repräsentativen Villen prägen mit ihrer besonderen Formsprache heute noch einen charakteristischen Stadtraum. Die Bebauung ist zweieinhalb- bis dreieinhalb-geschossig, freistehend oder als Doppelhaus. Das Gelände weist eine starke Topographie mit einem Nord-Süd-Gefälle auf. Die Häuser werden meist über eine relativ steile Treppe von der Arenbergstraße erschlossen, da sie sich oberhalb der Böschungskante befinden. Aufgrund des starken Gefälles, existieren im Änderungsbereich nur zwei Garagen. Der ruhende Verkehr muss daher fast vollständig auf öffentlichen Flächen entlang der Arenbergstraße abgewickelt werden. Die Gebäude sind in einem einheitlichen Abstand zur Verkehrsfläche errichtet, sie unterscheiden sich jedoch deutlich in der Gebäudetiefe voneinander. Die Grundstücke weisen aufgrund ihrer Zuschnitte unterschiedlich große Gärten auf, im Nordosten des Plangebiets befindet sich teilweise alter Baumbestand.



Abbildung 1: Wohnhäuser der 1920er Jahre an der Arenbergstraße

## **2. Flächennutzungsplan und andere (übergeordnete) Planungen**

### **2.1 Verhältnis zur Landesplanung**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilplan „Emscher-Lippe“, welcher am 12.11.2004 in Kraft getreten ist, liegt der Änderungsbereich innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan ist eingebunden in ein hierarchisch gegliedertes Planungssystem und ist inhaltlich aus den örtlichen/ überörtlichen Planungen abzuleiten.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan vom 27.03.2013 stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

### **2.3 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen**

Für den in Rede stehenden Änderungsbereich gelten derzeit noch die Festsetzungen des seit 23.03.1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 148 – Am Lohtor – in Verbindung mit der BauNVO von 1977.

Für den gesamten Geltungsbereich ist ein reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude dürfen maximal 2-geschossig und in offener Bauweise errichtet werden. Parallel zur Arenbergstraße ist ein 18 Meter tiefes Baufenster festgesetzt, gleichzeitig dürfen die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine maximale Tiefe von 14 Metern nicht überschreiten. Die maximale GRZ ist mit 0,4, die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Für den Bereich existieren keine weiteren gestalterischen Vorschriften. Die textlichen Festsetzungen des momentan gültigen Bebauungsplans betreffen den Änderungsbereich nicht.

### **3. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplans, sowie Erfordernis der Planung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan von 1981 sah vor, die innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung befindliche Wohnbebauung zu sichern:

„Die übrigen Bereiche (...) werden als reines Wohngebiet genutzt und sollen entsprechend festgesetzt werden.“ (vgl. Begründung Bebauungsplan Nr. 148 – Am Lohtor - : Seite 5)

Aus diesem Grund sind die momentan gültigen Festsetzungen stark auf den Bestand bezogen und verfolgen nicht das Ziel, den Bereich neu zu ordnen, wenngleich durch das 18 Meter tiefe Baufenster eine Neubebauung nicht ausgeschlossen ist. Die Wohnbedürfnisse haben sich jedoch seit den 1980er Jahren geändert, sodass vermehrt der Wunsch nach weiteren Entwicklungsmöglichkeiten an die Stadtverwaltung herangetragen wird. Momentan liegt eine Bauvoranfrage für die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses vor, welche aufgrund der Festsetzungen nicht verwirklicht werden kann. Insbesondere die festgesetzte Gebäudetiefe von 14 Metern, innerhalb des Baufensters, hat sich diesbezüglich als Hemmnis erwiesen. Daher wurden die Festsetzungen, die seit 1981 bestehen, einer Prüfung im Bezug auf Ihre heutige Wirksamkeit und Notwendigkeit unterzogen.

Um auch in Zukunft die Versorgung der Bewohner mit angemessenem Wohnraum sicherzustellen, ist es notwendig, den Bebauungsplan entsprechend der heutigen Bedürfnisse anzupassen. Dabei soll allerdings der historische Charakter der Bebauung entlang der Arenbergstraße gewahrt bleiben, sodass ein behutsamer Umgang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans geboten ist.

Die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum stellt ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB dar.

### **4. Planverfahren**

Die Planänderung verfolgt im Grundsatz denselben Zweck wie der ursprüngliche Bebauungsplan (die Sicherung der reinen Wohngebiete), unter Berücksichtigung der veränderten Wohnbedürfnisse. Eine Neuordnung des Gebietes wird nicht angestrebt, eher sollen die bestehenden Strukturen, unter Wahrung eines gewissen Erweiterungsspielraums, erhalten bleiben.

Die Grundzüge der Planung sind somit nicht berührt, das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB kann angewandt werden, da durch die Änderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete i.S.d. BNatSchG) des BauGB.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Da in der Änderung des Bebauungsplans die maximale Geschossigkeit nicht geändert, und die Grundflächenzahl reduziert wird, ist unter Berücksichtigung der Recklinghäuser Bewertungsmethode zur Eingriffsregelung davon auszugehen, dass der Eingriff bereits vor der Änderung zulässig war. Dies ist vor allem damit zu begründen, dass das Baufenster unverändert bleibt, d.H. keine neuen Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen werden. Damit ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich von voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich.

Die geplante Festsetzung als reines Wohngebiet im Bebauungsplan entspricht dem aktuellen Flächennutzungsplan, der für das in Rede stehende Gebiet eine Wohnbaufläche darstellt. Der Bebauungsplan verstößt nicht gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, sodass der Flächennutzungsplan nicht angepasst werden muss.

Für das Änderungsverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) durch das private Büro Landschaft+Siedlung AG am 10.02.2017 durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass etwaige Gehölzrodungen auf den Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines Jahres beschränkt werden müssen.

Bei Einhaltung der zeitlichen Vorgaben können relevante Beeinträchtigungen aller artenschutzrechtlich relevanten Arten und das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bereits ohne Detailprüfung ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund besteht kein weiterer Bedarf einer vertiefenden Artenschutzprüfung.

Die zeitlichen Vorgaben werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **5. Änderungen**

### Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte reine Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO dient dazu, die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Es besteht kein Bedarf von dieser Festsetzung abzuweichen.

### Geschossigkeit

Bisher sind maximal zwei Vollgeschosse im Geltungsbereich der Änderung zulässig. Um die vorhandene Bebauungsstruktur zu schützen, soll diese Festsetzung auch nach der Änderung beibehalten werden.

## Maß der Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Momentan befinden sich alle Wohnhäuser der Änderung innerhalb eines 18 Meter tiefen Baufensters. Die maximale Gebäudetiefe ist mit 14 Metern zusätzlich eingeschränkt. Obwohl ein einheitlicher Abstand der Gebäudefronten zur Verkehrsfläche auszumachen ist, weisen die Häuser unterschiedliche Gebäudetiefen von ca.10 Metern, bis ca. 16 Metern auf.

Eine Auswertung der Bauakten brachte hervor, dass zwar einige Gebäude die maximale Grundstückstiefe von 14 Metern heute bereits überschreiten, die festgesetzte GRZ von 0,4 (BauNVO 1977) jedoch durchgehend deutlich unterschritten wird.

Aus diesem Grund soll die bisher geltende Gebäudetiefe von 14 Metern, die ein Erweiterungshindernis darstellt, aufgehoben werden, um die Möglichkeit zu schaffen, das Baufenster in seiner gesamten Tiefe zu nutzen. Dabei werden gleichzeitig die GRZ und die GFZ auf 0,3 bzw. 0,6 beschränkt, um ein Ausufern der Bebauung zu verhindern und die historischen Strukturen vor tiefgreifenden Veränderungen zu schützen. So werden untergeordnete Anbauten ermöglicht, ohne den Zulässigkeitsmaßstab so zu erhöhen, dass ein wirtschaftlicher Anreiz für einen Abriss und eine Neuplanung der bestehenden Gebäude entsteht. Die festzusetzende GRZ von 0,3 ergibt sich aus einer Analyse des genehmigten Bestands und stellt einen Kompromiss zwischen Erweiterungsspielraum und Schutz der vorhandenen Struktur dar.

## Bauweise

Die bislang festgesetzte offene Bauweise soll erhalten bleiben, da sie die Bauweise im Bestand abbildet und so die ursprüngliche Bebauung schützt.

## **6. Textliche Festsetzungen**

### Bestehende Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen den festgelegten Geltungsbereich der Änderung nicht, da sie sich auf andere Bereiche des Bebauungsplans Nr. 148 – Am Lohtor – beziehen. Lediglich folgende Kennzeichnung erstreckt sich über den gesamten Planbereich:

### **„2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen (§ 9 Abs. 5 BbauG)**

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Abbaueinwirkungen zu rechnen. Wegen notwendiger Sicherungsmaßnahmen ist zu Bauvorhaben die Stellungnahme des Bergbautreibenden einzuholen.“

### Zukünftige Hinweise

Um sicherzugehen, dass relevante Beeinträchtigungen aller Artenschutzrechtlich relevanten Arten und das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 (BNatSchG), bereits ohne Detailprüfung ausgeschlossen werden können, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

„Etwaige Gehölzrodungen sind auf den Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines Jahres zu beschränken. Abweichungen sind nach fachlicher Begründung (z.B. definitiver Ausschluss relevanter Funktionen) in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.“

Für die Änderung sind im Sinne der planerischen Zurückhaltung keine weiteren textlichen Festsetzungen vorgesehen, da die Aussagen der Planzeichnung ausreichen, um die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten.

Recklinghausen, 17.02.2017

Rapien

leitender Städtischer Baudirektor