

## B e g r ü n d u n g

gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung - vereinfacht - gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 40/2 - Mittelstraße / Merveldtstraße -

Seit 1985 besteht für den Bereich zwischen der Straße Im Paßkamp, Mittelstraße, Henrichenburger Straße und Merveldtstraße ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Räumlicher Geltungsbereich, siehe Anlage 1).

Auf der Grundlage dieses Planes wurde der größte Teil des Siedlungsbereiches inzwischen bebaut.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist u. a. auch die im nordwestlichen Planbereich gelegene Gärtnerei.

Die planungsrechtliche Sicherung erfolgte über die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer im hinteren Grundstücksbereich eingeschossig überbaubaren Grundstücksfläche sowie den textlichen Festsetzungen, daß Gartenbaubetriebe allgemein zulässig sind und innerhalb der eingeschossig überbaubaren Grundstücksfläche nur bauliche Nebenanlagen für einen Gartenbaubetrieb errichtet werden dürfen. Die Nutzungsziffern betragen Grundflächenzahl (GRZ) 0.4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 0.7 (s. Anlage 2).

Seitens des Eigentümers der Gärtnerei wurde erklärt, daß kurzfristig der Betrieb verkleinert wird und mittel- bis langfristig ganz aufgegeben werden soll.

Vor diesem Hintergrund bedarf es aus städtebaulicher Sicht keiner planungsrechtlichen Absicherung des Gartenbaubetriebes mehr, so daß die o. g. Festsetzungen folgendermaßen geändert werden können:

- die hintere eingeschossig überbaubare Grundstücksfläche entfällt zugunsten einer parallel zur Merveldtstraße sowie zur Böttcherstraße verlaufenden zweigeschossig überbaubaren Grundstücksfläche
- die genannten textlichen Festsetzungen (Nr. 1.4.1, 1.4.2) werden ersatzlos aufgehoben (s. Anlage 3).

Die übrigen Festsetzungen (WA sowie GRZ 0.4 und GFZ 0.7) haben weiterhin Bestand.

Die WA-Ausweisung soll deshalb beibehalten werden, um die Gärtnerei vorerst weiter betreiben zu können und um hier später evtl. die Einrichtung von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zu ermöglichen. Die im WA, ausnahmsweise zulässigen Tankstellen bleiben grundsätzlich ausgeschlossen (die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 1.4.3 des Bebauungsplanes ist zu beachten).

Basierend auf dem Schallschutzgutachten des Instituts für Umweltschutz/Universität Dortmund aus dem Jahre 1981 werden für alle neu zu errichtenden Gebäude innerhalb des Änderungsbereiches Fenster der Schallschutzklasse 4 festgesetzt (die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 1.1.1 des Bebauungsplanes ist zu beachten). Hierdurch können die Wohnräume bzw. die Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen vor den Lärmimmissionen der in ca. 50 m Entfernung verlaufenden Bahnstrecke Hamm-Osterfeld geschützt werden.

Für die geplante Bebauung wird eine parallel zur Merveldtstraße verlaufende Firstrichtung festgelegt, die auch für die im Bauwuch zulässigen Garagen gilt. D. h. die Häuser sowie die Garagen dürfen nur mit geneigten Dächern versehen werden. Durch diese Maßnahme wird ein relativer Schutz der südlich angrenzenden Gärten

und der bereits vorhandenen Wohnbebauung vor den Lärmimmissionen der Bahn gewährleistet sowie der in der näheren Umgebung vorherrschenden Dachform Rechnung getragen. Der textliche Teil "Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen" des Bebauungsplanes Nr. 40/2 wird deshalb um folgende Festsetzung erweitert (s. Anlage 3):

**"Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB wird für den mit einer Dachneigung von 35° - 45° und einer Firstrichtung (parallel zur Merveldtstraße) gekennzeichneten Bereich südlich der Merveldtstraße festgesetzt, daß die Hauptgebäude und die im seitlichen Bauwisch zulässigen Garagen nur mit geneigten Dächern entsprechend der eingetragenen Gradzahl und Firstrichtung zulässig sind."**

Die Vorschriften über die Dachgestaltung in der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan bleiben durch diese Festsetzung unberührt.

Gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bzgl. eines möglichen Eingriffes in Natur und Landschaft auch im Rahmen der Änderung eines Bebauungsplanes zu prüfen.

Bezüglich des zu ändernden Bereiches heißt dies, daß die Grundstücksflächen zum heutigen Zeitpunkt fast vollständig mit Gewächshäusern aus Plastikmaterial bestanden sind und somit einer intensiven gartenbaulichen Nutzung unterliegen.

Im Hinblick auf die Beibehaltung der Nutzungsziffern und die Aufhebung des Gartenbaubetriebes zugunsten einer überwiegenden Wohnbebauung ist mit einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle betreffend einem Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu rechnen. D. h. vorbehaltlich der Anlage der nach der Bebauung verbleibenden Restflächen als Zier- bzw. Nutzgärten sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszuweisen.

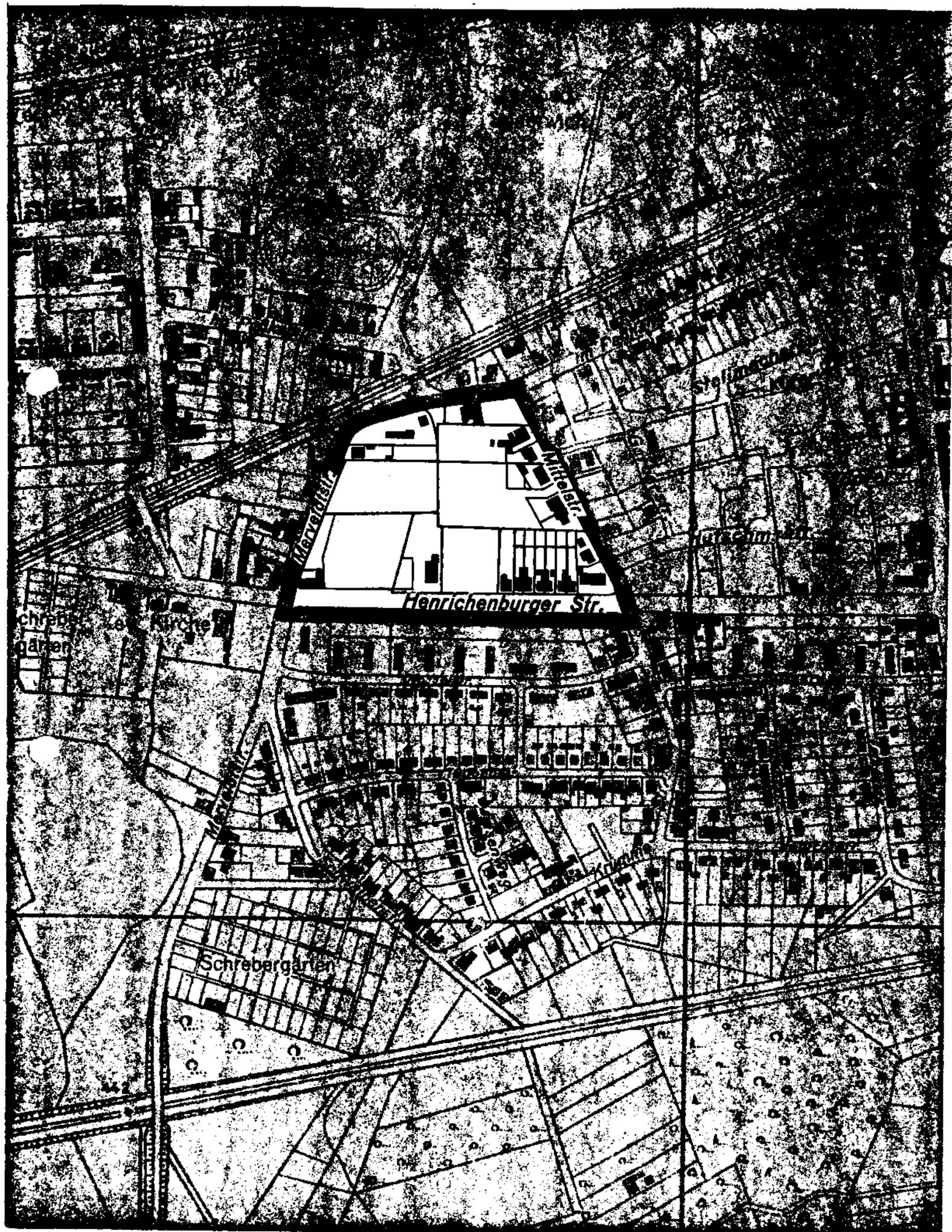
Da durch die vorgenannten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Bebauungsplan-Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt.

Recklinghausen, 01.07.1997  
Der Stadtdirektor  
Im Auftrag

  
Schlegtendal  
Dipl.-Ing.

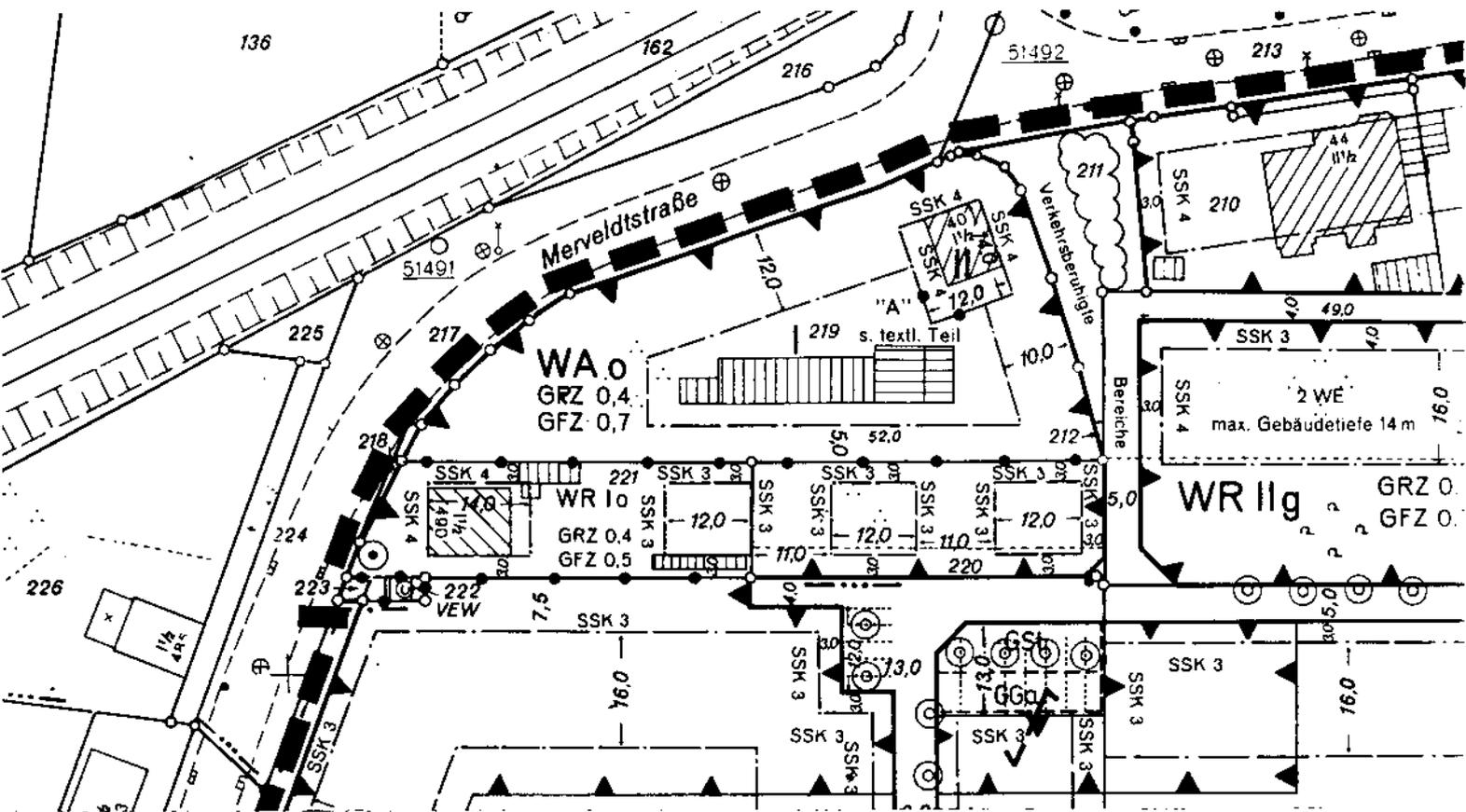
Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nr. 40 - Teilplan 2 - Mittelstraße/Merveldtstraße

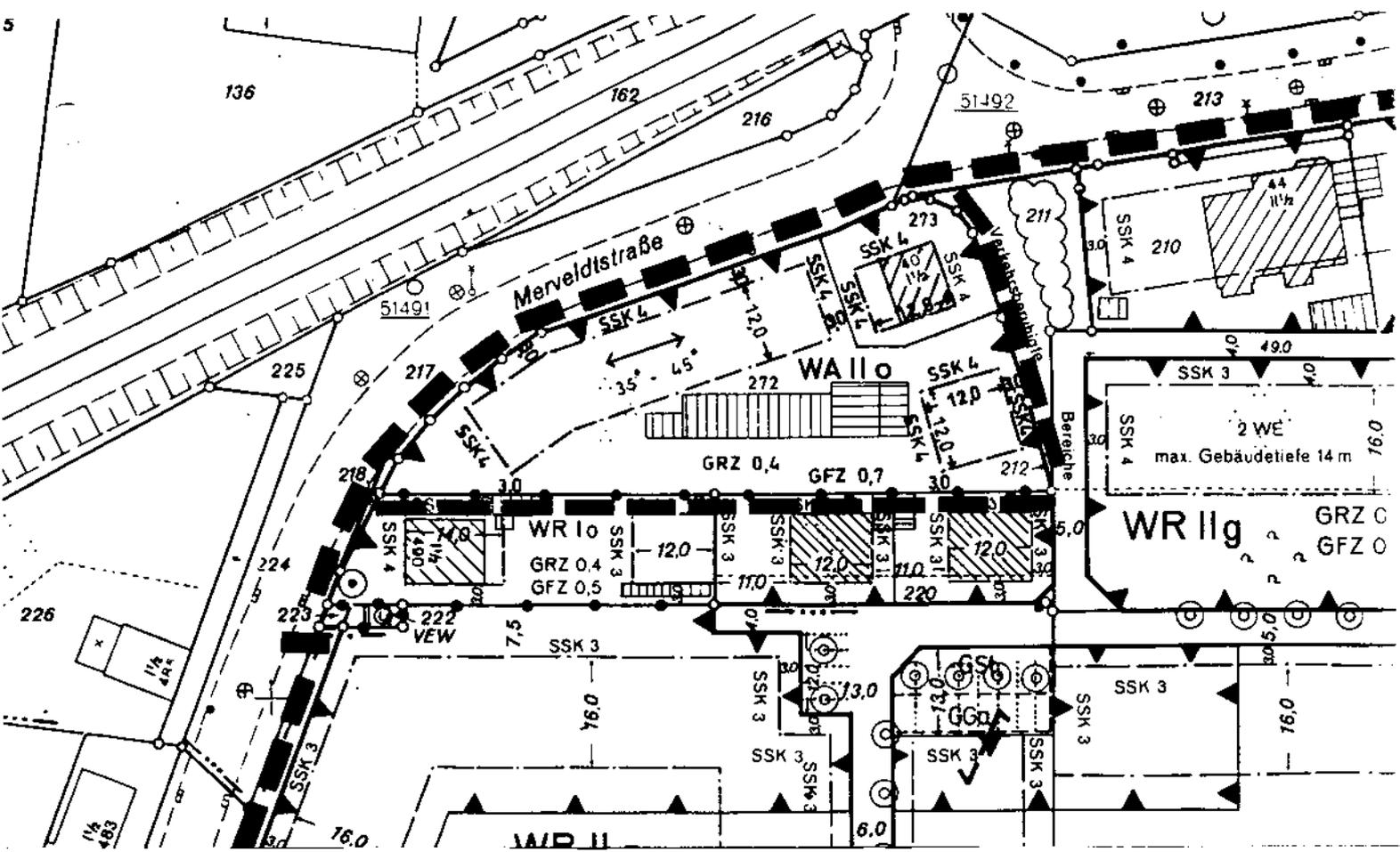


**ANLAGE 2**

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 40 Mittelstraße/Merveldtstraße - Teilplan 2, M. 1 : 1000



2. Änderung - vereinfacht - des Bebauungsplanes Nr. 40 - Mittelstraße / Merveldtstraße - Teilplan 2, M. 1 : 1000



# Zeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

	Wohnbauflächen
	Reine Wohngebiete
	Allgemeine Wohngebiete

## Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
2 WE	2 Wohnungseinheiten pro Wohngebäude zulässig gem. § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 BauNVO

## Bauweise

	offene
	geschlossene

## Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigte Bereiche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

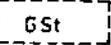
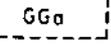
## Flächen für Versorgungsanlagen

	Ⓢ Umformerstation
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------

## Pflanz- und Erhaltungsgebot

	vorhandene Bäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BBauG)
	Bäume sind anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und 25b BBauG)
	Bäume und Sträucher sind anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und 25b BBauG)

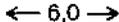
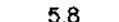
## Sonstige Planzeichen

	Gemeinschaftsstellplätze
	Gemeinschaftsgaragen
	Zuordnung von Garagen und Stellplätze zu Baugrundstücke

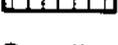
## Linien und Grenzen

	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Planbestimmende Maße

	Verlängerungen
	Maße
	Breiten

## Bestandsangaben

	Wohngebäude
	Öffentliche Gebäude
	Wirtschaftsgebäude
	Industriegebäude

## Sonstige Angaben

	Planung, z.B. proj. Stellplätze
SSK 2	Schallschutzklassen gem. VDI-Richtlinien 2719 vom Oktober 1973
	Immissionsbelastete Flächen siehe textl. Teil
38° - 45°	Dachneigung
	Firstrichtung

### Anlage 3

2. Änderung - vereinfacht - gem. § 13 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 40/2 - Mittelstraße / Merveldtstraße -

Wortlaut der ersatzlos wegfallenden Textfestsetzungen Nr. 1.4.1 und 1.4.2 im Bebauungsplan Nr. 40/2 - Mittelstraße / Merveldtstraße -:

- 1.4.1 **Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem mit "A" gekennzeichneten WA-Gebiet südlich der Merveldtstraße Gartenbaubetriebe gem. § 9 Abs. 3 Ziff. 4 BauNVO allgemein zulässig sind.**
- 1.4.2 **Gem. § 1 Abs. 8 und 9 BauNVO sind in dem mit "A" gekennzeichneten WA-Gebiet südlich der Merveldtstraße auf der hinteren eingeschossig überbaubaren Grundstückfläche nur Gewächshäuser bzw. für die Aufrechterhaltung eines Gartenbaubetriebes notwendige bauliche Nebenanlagen zulässig.**

Wortlaut der neuen Textfestsetzung Nr. 1.1.3 in der 2. Änderung - vereinfacht - gem. § 13 BauGB zum o. a. Bebauungsplan:

- 1.1.3 **Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauB wird für den mit einer Dachneigung von 35° - 45° und einer Firstrichtung (parallel zur Merveldtstraße) gekennzeichneten Bereich südlich der Merveldtstraße festgesetzt, daß die Hauptgebäude und die im seitlichen Bauwuch zulässigen Garagen nur mit geneigten Dächern entsprechend der eingetragenen Gradzahl zulässig sind.**