

Inhaltsangabe:

1. Anlaß der Änderung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Rechtsgrundlage / Verfahren
4. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes
5. Eingriff in Natur und Landschaft

1. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 167 - Klarastraße / Winnlohstraße - ist seit dem 30.12.1999 rechtskräftig. Zur Realisierung der Erschließung und Bebauung dieses Bereiches und zur Neuordnung der bebauten und unbebauten Grundstücke wurde durch Beschluss des Umlegungsausschusses am 07.12.1999 das Umlegungsverfahren U19 - Klarastraße / Winnlohstraße - eingeleitet. Im Rahmen dieses Umlegungsverfahrens hat sich zu Beginn des Jahres 2000 herausgestellt, dass der Bebauungsplan in einigen Bereichen geändert werden muss. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt und ist mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 33 am 03.11.2000 rechtskräftig.

Im weiteren Verlauf des Jahres hat sich umlegungsbedingt zusätzlicher Änderungsbedarf in Teilbereichen des Bebauungsplanes ergeben. Wesentliche Zielsetzung war hierbei, die Grundstückszuschnitte mit den Umlegungsbeteiligten so zu vereinbaren, dass diese einer vorzeitigen Besitzeinweisung gem. § 77 BauGB, speziell für die öffentlichen Erschließungsflächen (Verkehrsflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft), zustimmen. Hierdurch kann das Bebauungsplangebiet noch vor der abschließenden Beschlussfassung des Umlegungsausschusses zum Umlegungsplan erschlossen bzw. einer Bebauung zugeführt werden. Diese 2. Änderung wurde wie bei der 1. Änderung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 167 - Klarastraße/Winnlohstraße - umfasst einzelne Teilflächen des Gebietes zwischen Reginastraße, Ortlohstraße, Niederstraße, Winnlohstraße, Kreuzstraße und Agnesstraße (Übersicht des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes siehe Titelseite dieser Begründung).

3. Rechtsgrundlage / Verfahren

Durch die vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan Nr. 167 werden die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Von daher wurde bei der Durchführung des Verfahrens § 13 BauGB -vereinfachtes Verfahren- angewendet. Die fünf Änderungsbereiche erstrecken sich über einen großen Teilbereich des Bebauungsplanes. Die Ermittlung der von der Änderung betroffenen Bürger, die gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Änderungsverfahren zu beteiligen sind, war infolgedessen schwierig. Die Planunterlagen einschließlich der Begründung wurden deshalb auf die Dauer eines Monats, vom 27.09. bis 27.10.2000 einschließlich, öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurde auch die Beteiligung des von den Änderungen betroffenen Trägers öffentlicher Belange – Kreis Recklinghausen - durchgeführt. Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurden die eingegangenen Anregungen bzw. Stellungnahmen geprüft, abgewogen und dem Rat der Stadt Recklinghausen bei dem Beschluss zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Stellungnahme der Verwaltung zur Entscheidung vorgelegt.

4. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan Nr. 167 - lfd. Nr. 4.1 bis 4.5 - werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen beziehen sich insbesondere auf die Lage bzw. Ausrichtung der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen - das sogenannte Baufenster - in vier Teilbereichen (lfd. Nr. 4.1 bis 4.4) des Bebauungsplangebietes. Im Teilbereich Nr. 4.5 ergeben sich die flächenbezogenen Änderungen auf Grund der veränderten Lage der „Fläche für die Wasserwirtschaft“. Das städtebaulichen Grundkonzept für den Bebauungsplan ist durch die Änderungen grundsätzlich nicht geändert geworden.

4.1 Auf dem ca. 100 m südlich der Niederstraße, hinter den Häusern Nr. 14 und 16, zu bildenden Baugrundstück wurde das festgesetzte Baufenster mit einer Tiefe von 16,0 m und bei einer maximalen Gebäudetiefe von 13,0 m so nach Norden zur Verkehrsfläche verschoben bzw. gestaffelt, dass an der engsten Stelle ein Abstand zur Verkehrsfläche von 8,0 m bzw. 11,0 m entstanden ist. Auf die in dieser Vorfläche festgesetzten „Fläche für Gemeinschafts-Stellplätze“ hat diese Verschiebung keine Auswirkung. Dadurch verringert sich die Vorgartenfläche zugunsten einer größeren Gartenfläche auf der südlichen Grundstücksseite. Zur westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ wurde die Baugrenze auf den Mindestabstand von 3,0 m verbreitert.

4.2 Im rückwärtigen Bereich des bebauten Grundstückes Klarastraße 9 wurde die vormals zur Erschließung der rechtwinklig zur angrenzenden Haupteerschließungsstraße stehenden zwei Baufenster vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche zugunsten einer privaten Stichweg-Erschließung weggenommen. Dadurch verringert sich die Gesamtfläche der öffentlichen Erschließungsanlage um das Maß, wie sich die Fläche für das Zuteilungsgrundstück vergrößert.

Die ersatzweise Festsetzung einer mit „Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche zugunsten eines besonderen Personenkreises“ an Stelle der öffentlichen Verkehrsfläche war hier nicht notwendig, da diese sogenannten „dinglichen Rechte“ im Wege der Umlegung unter den Beteiligten geregelt bzw. gesichert werden. Die Festsetzung wäre hinsichtlich der Zuordnung zu einem bestimmten Personenkreises zudem auch unbestimmt, da die zukünftigen Nutzer bzw. Eigentümer der angrenzenden Flächen zur Zeit noch nicht feststehen.

Die beiden Baufenster mit einer Tiefe von 16,0 m, bei einer festgesetzten maximalen Gebäudetiefe von 13,0 m, wurden zusammen gefasst, damit die Grundstücksaufteilung insgesamt variabler möglich ist. Durch die Herausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche und der Festlegung neuer Grundstücksgrenzen ergibt sich für den nördlich angrenzenden Bereich eine geringfügige Verbreiterung des Baufensters um ca. 1,0 m (bezogen auf die Straßenfrontlänge).

- 4.3** Das hinter den Wohnhäusern Winnlohstraße 46 bis 52 festgesetzte Baufenster mit einer Tiefe von 14,0 m wurde sowohl nach Norden wie auch nach Süden um insgesamt 4,5 m verbreitert. Die notwendigen Mindestabstände zu den benachbarten Grundstücken (3,0m) bzw. zur bestandsgeschützten Heckenbepflanzung entlang der südlich angrenzenden Verkehrsfläche (4,0m) werden hierbei eingehalten. Zur Verwirklichung einer möglichen Doppelhausbebauung wurde zudem die westlich angrenzende „öffentliche Parkplatzfläche“ in der Breite soweit reduziert, das neben der nördlich anschließenden „Fläche für Garagen“ eine zusätzliche Garagenfläche bzw. eine Grundstückszufahrt festgesetzt werden konnte.
- 4.4** Diese Änderungen betreffen die unmittelbaren Grundstücksbereiche der vormals im Außenbereich gelegenen Wohnhäuser Ortloh-Nord 7 und Winnlohstraße 54. Bei dem letztgenannten Wohnhaus wurde das direkt westlich liegende Baufenster mit einer Größe von 10,0 x 14,0 m auf Grund der beabsichtigten Grundstücksteilung um ca. 2,0 m nach Süden verschoben. Hierdurch mussten auch die „Flächen für Garagen“ von der Lage und der Ausrichtung her neu angeordnet werden. Eine Garagefläche ist direkt nördlich des Baufensters, in Verlängerung der dort bereits bestehenden Garagenflächen, festgesetzt. Die südliche Fläche für eine Doppelgarage wurde um neunzig Grad gedreht und mit einem Grenzabstand von 1,0m entlang der Verkehrsfläche angeordnet.

Das ehemalige landwirtschaftliche „Kötter- Wohn- und Wirtschaftsgebäude“ Ortloh-Nord 7 war bislang als Einzelhaus mit einem Baufenster (14,0 x 13,5 m) bestandsbezogen überplant worden. Nach Auskunft des Eigentümers ist eine Sanierung des Gebäudes nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich. Es soll von daher abgerissen und durch eine neue Bebauung ersetzt werden. Das Grundstück selbst ist mit großkronigen Bäumen bestanden, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind. Um zwischen der neuen Bebauung und den Bäumen einen größtmöglichen Abstand zu erzielen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche bis auf 3,0 m nach Norden an die öffentliche Verkehrsfläche verlagert und nach Osten hin mit dem sich anschließenden Baufenster zusammengefasst.

Hierbei wurde auch dieses Baufenster zugunsten eines tieferen Gartenbereiches um 2,0 m bis auf 3,0 m an die Verkehrsfläche verschoben. Westlich angrenzend sind zusätzliche Flächen für „Garagen“ festgesetzt. An der festgesetzten Bauweise - offene Bauweise / Einzel- und Doppelhaus - ändert sich de facto nichts, da das ursprüngliche Baufenster auf dem bebauten Grundstück Ortloh-Nord 7 auch nur ein Einzel- oder Doppelhaus zuließ. Im Ergebnis ergeben sich durch diese Änderung bzw. Verlagerung der überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Umlegung verbesserte Möglichkeiten bei den Grundstückszuteilungen.

- 4.5** Die Entwässerung des neuen Baugebietes ist als sog. „Trennsystem“ vorgesehen. Die Abwässer werden über Straßenkanäle dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Winnlohstraße zugeführt. Zur Bereitstellung der notwendigen Flächen zur Ableitung des Oberflächenwassers über offene Gräben und einem Rückhaltebecken bis hin zum Luisenbach (südlich der Agnesstraße) durch die Umlegungsstelle, bedurfte es einer Verlagerung des unteren Abschnittes des geplanten Bachlaufes nach Westen.

Hierdurch verlagern sich jeweils die davon betroffenen flächenbezogenen Festsetzungen. Im Einzelnen sind dies

- die Fläche für die Wasserwirtschaft,
- die Fläche für die Landwirtschaft,
- die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
hier: Ausgleichsfläche lfd. Nr. A6 Wiese / Gehölze,
- und die Grünfläche - Wiese / Gehölze -,
hier: Ausgleichsfläche lfd. Nr. A4.

Durch die Verlegung der „Fläche für die Wasserwirtschaft“ wurde das grundsätzliche städtebauliche Konzept für diesen Bereich des Bebauungsplanes nicht berührt. Der Zufluss des neu anzulegenden Bachlaufes ist lediglich um 45 m nach Westen verlagert worden.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Die vorgenommenen Änderungen, und hier speziell die Verlagerung der „Fläche für die Wasserwirtschaft“ im südlichen Teilabschnitt des Bebauungsplanes stellen keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 a Abs. 1 BNatSchG dar. Die Verkleinerung der Ausgleichsfläche lfd. Nr. A6 um ca. 2.300 qm wird über dieses Maß hinaus ausgeglichen durch den Flächenzuwachs von 3.200 qm bei der Ausgleichsfläche lfd. Nr. A4. Insofern führt dieser Flächenzuwachs zu einer Verbesserung der Ausgleichsbilanzierung i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB.

Recklinghausen, 19.06.2002
Bürgermeister
I.A.

H ä r t l

Wenn Sie noch Fragen zur 2. vereinfachten Änderung des Baubauungsplanes Nr. 167 - Klarastraße / Winnlohstraße - haben, wenden Sie sich bitte an Herrn Aulke - Zimmer 104 - !

Sollte dieser Raum verschlossen sein, wenden Sie sich bitte an

-	Herrn Bollinger		Zimmer 220
-	Herrn Behrens		Zimmer 219
-	Frau Bezela		Zimmer 218
-	Herrn Schmidt		Zimmer 224
-	Herrn Siegens		Zimmer 214
-	Frau Neumann		Zimmer 226
-oder	Herrn Matthey	3.Etage -	Zimmer 320