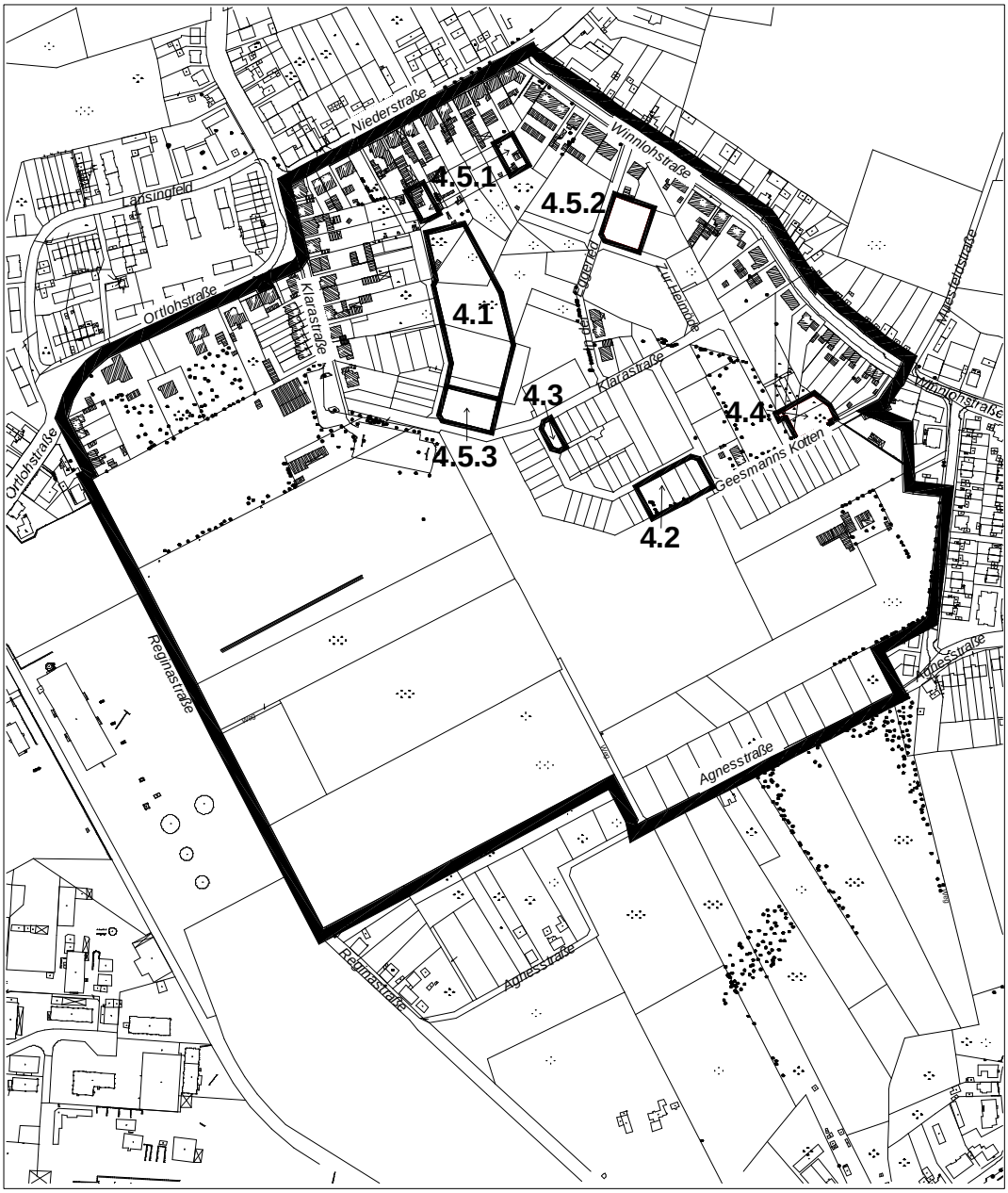
Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum
Bebauungsplan Nr. 167

– Klarastraße / Winnlohstraße –

4. Änderung – vereinfachtes Verfahren -



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stand: Mai 2004

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 am 30.12.1999 in Kraft getreten. Die zur Realisierung des Bebauungsplanes notwendigen bodenordnenden Maßnahmen - Neuordnung der bebauten und unbebauten Grundstücke, Sicherung der Erschließung und des ökologischen Ausgleiches - wurden durch Beschluss des Umlegungsausschusses am 07.12.1999 zur Einleitung des Umlegungsverfahren U19 - Klarastraße / Winnlohstraße – vorbereitet. Im Verlauf des Umlegungsverfahren hat sich herausgestellt, dass der Bebauungsplan in einigen Bereichen geändert bzw. angepasst werden musste. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührten, konnten die entsprechenden Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vereinfacht durchgeführt werden.

Das bei der Aufstellung des Bebauungsplanes maßgebliche städtebauliche Ziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung Kosten sparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB), ist aufgrund der teilweise sehr restriktiven Festsetzungen nur bedingt zu erreichen. Hierbei handelt es sich insbesondere um

- die Vorgabe zwingender Geschossigkeit,
- die Bindung zur Errichtung von Wohngebäuden nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus,
- die zwingende Festsetzung von Garagen- und Stellplatzflächen und ihre Zuordnung und
- die teilweise nur geringe Überbauungsmöglichkeit verhältnismäßig großer Grundstücke.

Hinzu kommen weitere umlegungsbedingte Anpassungen (Grundstücks- bzw. Grenzregelungen), die das Planerfordernis der 4. Änderung begründen.

Da die Anpassungen / Änderungen bzw. Aufhebungen der Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurde die 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 167 – Klarastraße / Winnlohstraße im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. 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) sowie den gesamten Geltungsbereich bezüglich der Änderung der textlichen Festsetzungen.

3. Rechtsgrundlage / Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 19.01.2004 die Mitteilung über die Durchführung der 4. Änderung – vereinfachtes Verfahren – zum Bebauungsplan Nr. 167 - Klarastraße / Winnlohstraße –zur Kenntnis genommen. Gem. § 13 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB haben die Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 167 – Klarastraße / Winnlohstraße - 4. Änderungen – vereinfachtes Verfahren – in der Zeit vom 05□.04.2004 bis zum 05.05.2004 einschließlich im Fachbereich Planern, Umwelt, Bauen öf-

fentlich ausgelegen. Den betroffenen Bürgern war somit Gelegenheit zur Einsichtnahme und Eingabe von Anregungen gegeben. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen, da ihre Belange durch die Änderungen nicht berührt werden.

4. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Folgende Änderungen des Bebauungsplanes werden vorgenommen:

4.1 Ergänzung von überbaubaren Grundstücksflächen, Aufhebung der zwingenden Geschossigkeit und der Bindung an die Kriterien des sozialen Wohnungsbaus

Im Rahmen der Verhandlungen zwischen den Grundstückseigentümern im Bereich zwischen der Westseite der Straße Zur Heimöde, der Fläche für die Wasserwirtschaft und der Klarastraße sowie der Umlegungsstelle der Stadt Recklinghausen wurde von Seiten der Eigentümer der Vorschlag unterbreitet, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass in den WR II o - und WR III (zwingend) o - Gebieten analog zu der das Plangebiet prägenden Bebauung Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zulässig sein sollten. Im Zuge dessen sollten die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erweitert bzw. ergänzt und die mit den ursprünglichen Ausweisungen in Verbindung stehenden restriktiven Festsetzungen, wie zugeordnete Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen, zwingende Dreigeschossigkeit und die textliche Festsetzung Pkt. 1.1 - Flächen für den sozialen Wohnungsbau – aufgehoben werden.
Folgende textliche Festsetzung wird mit der Änderung aufgehoben:

“1.1 Flächen für den sozialen Wohnungsbau
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird festgesetzt, dass in dem mit **"A"** gekennzeichneten WR - Gebiet nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.“

Das für den Siedlungsbereich Klarastraße / Winnlohstraße angestrebte städtebauliche Ziel, Flächen für Wohngebäude vorzuhalten, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, ist in Anbetracht der fehlenden Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen und dementsprechend auch fehlendem Interesse bei potentiellen Investoren in absehbarer Zeit nicht zu realisieren. Die Tatsache, dass mit dieser Zielsetzung eine Vielzahl von planungsrechtlichen Ausweisungen (s.o.) verbunden sind, die die Nutzbarkeit dieser Fläche stark einschränken, begründet die Notwendigkeit einer Änderung des Bebauungsplanes. Es kann dadurch auch vermieden werden, dass ein städtebaulicher Missstand (brachliegende Grundstücke innerhalb eines attraktiven Wohnsiedlungsbereiches) entsteht. Die Bebaubarkeit des betreffenden Bereichs mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern analog zu der überwiegend bebauten Umgebung entspricht dem im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB formulierten städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt, weil weder die Nutzung „Wohnen“ geändert wird, noch die Errichtung von Wohngebäuden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, ausgeschlossen ist.

4.2 Erweiterung der überbaubaren Grundstückfläche auf der Südseite der Straße Geesmanns Kotten

Das ehemals mit einem kleinen Bauernhaus (Kotten) bebaute Grundstück an der Südseite der Straße Geesmanns Kotten wurde auf Wunsch des damaligen Eigentümers zwecks Erhaltung des vorhandenen Gartens und Hofraums bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 nur zum Teil mit einer überbaubaren Grundstücksfläche überplant.

Nachdem der Eigentümer nun seinen Kotten abgebrochen hat, fehlt es an der wesentlichen Grundlage für den Erhalt eines funktionalen Zusammenhangs zwischen dem ehemaligen Wohngebäude und dem Garten bzw. dem Hofraum.

Um eine sinnvolle Bebauung des nunmehr freien Grundstückes im Sinne der unter Pkt. 1 dieser Begründung genannten städtebaulichen Zielsetzung zu ermöglichen, wird die vorhandene überbaubare Grundstücksfläche nach Westen hin erweitert. Die sonstigen in diesem Bereich bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen - WR I / Einzel- und Doppelhäuser; Grundflächenzahl 0,3 (GRZ 0,3); Geschossflächenzahl 0,6 (GFZ 0,6) – werden beibehalten.

Damit ist gewährleistet, dass auf diesem Grundstück auch nur eine der Lage am Siedlungsrand entsprechende aufgelockerte Bebauung realisiert werden kann.

Die Vorschriften über die Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW) bleiben von dieser Änderung unberührt.

Da weder Art noch Maß der baulichen Nutzung geändert werden und die Erweiterung der Baugrenze als durchaus geringfügig bezeichnet werden kann, sind auch in diesem Fall die Grundzüge der Planung nicht berührt.

4.3 Erweiterung der überbaubaren Grundstückfläche auf der Südseite der Klarastraße / Ecke Geesmanns Kotten

Die Parzellierung des betreffenden Bereiches für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern hat dazugeführt, dass die westliche Grundstücksparzelle (Flurstück 597) trotz einer Größe von ca. 220 qm aufgrund der verbleibenden überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr bebaubar ist.

Um eine der Größe des Flurstücks angemessene und der städtebaulichen Situation entsprechende Bebauung zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Westen bis auf 3 m an die Straßenbegrenzungslinie der Straße Geesmanns Kotten erweitert.

Da auch hier weder Art noch Maß der baulichen Nutzung geändert werden und die Erweiterung der Baugrenze als geringfügig bezeichnet werden kann, sind die Grundzüge der Planung auch hier nicht berührt.

4.4 Änderung der Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Nordseite Geesmanns Kotten / Ostseite der Klarastraße

Um auf den Flurstücken Nr. 450 und 457, Flur 551, ein freistehendes Einfamilienhaus bzw. ein Doppelthaus errichten zu können (Anregung der Eigentümer - Falk und Stadt Recklinghausen), wird die überbaubare Grundstücksfläche um 90° gedreht und mit einem Abstand von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straße Geesmanns Kotten unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände festgesetzt. Diese Änderung steht im Einklang mit dem vorhandenen Straßenbild (Südseite bereits bebaut) und entspricht auch städtebaulichen Gesichtspunkten. Auch hier wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung beibehalten, sodass die Grundzüge der Planung von dieser Änderung nicht berührt werden.

4.5 Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Bereichen nördlich der Straße Zur Heimöde, südöstlich der Straße In der Eggeried und nördlich der Klarastraße

Analog zu den zuvor in der Begründung beschriebenen Erweiterungen der Baugrenzen werden auch in den hier genannten Bereichen die überbaubaren Grundstücksflächen in geringfügigem Maße ergänzt bzw. angepasst.
Im einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen:

4.5.1 Flurstück 443 und 472 nördlich der Straße Zur Heimöde. Hier werden die seitlichen Grenzabstände entsprechend den Regelungen über Abstandsflächen aus der Landesbauordnung NRW von bisher 5 m auf 3 m reduziert.

4.5.2 Flurstück 505 südöstlich der Straße In der Eggeried. Reduzierung der Vorgartenfläche (Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) im Einmündungsbereich der Straße Zur Heimöde von bisher 7m auf 5 m.

4.5.3 Flurstück 557 nördlich der Klarastraße. Der seitliche Grenzabstand zur Fläche für die Wasserwirtschaft wird entsprechend den Regelungen über Abstandsflächen aus der Landesbauordnung NRW von 5 m auf 3 m verringert.

In allen drei Fällen handelt es sich nur um geringfügige Änderungen, die ebenfalls die Grundzüge der Planung nicht berühren.
Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine den bereits vorhandenen städtebaulichen Verhältnissen entsprechende bauliche Ergänzung und damit optimale Nutzung der Wohnbaugrundstücke. Darüber hinaus kann auf Grundlage dieser Festsetzung das für diesen Wohnsiedlungsbereich typische einheitliche Straßenbild arrondiert werden.

4.6 Ergänzung des textlichen Teils Nr. 1.13 – Ausschluss von Garagen -

Im Zusammenhang mit der Genehmigung von Einzelvorhaben hat es in einer Vielzahl von Fällen bei der Errichtung von Stellplätzen und Garagen im Vorgartenbereich von Eckgrundstücken Schwierigkeiten gegeben. Entsprechend der Formulierung im textlichen Teil Nr. 1.13 war auf den betreffenden Grundstücken nur im rückwärtigen Gartenbereich eine Garage/Carport zulässig.

Eine Lösung dieses Problems mit dem Instrument der Befreiung gem. § 31 (2) BauGB kommt nicht in Betracht, weil dieses Verfahren in einer Vielzahl von Fällen durchgeführt werden müsste und somit der ausdrückliche Ausnahmetatbestand („Atypik„ des Einzelfalls) im § 31 Abs. 2 BauGB infrage gestellt werden. Fehlt es jedoch an jeglicher Atypik und handelt es sich um mehrere vergleichbare Fälle, ist in jedem Fall eine Planänderung erforderlich.
Aus diesem Grund wird die textliche Festsetzung Nr. 1.13 – Ausschluss von Garagen - des Bebauungsplanes Nr. 167 – Klarastraße / Winnlohstraße - vereinfacht geändert bzw. ergänzt. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

Der Wortlaut der Textfestsetzung

“Nr. 1.13 Ausschluss von Garagen
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Carports in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude bzw. Hauseingangsseite) bis zu einer Tiefe von max. 5m unzulässig sind.“

bleibt bestehen und wird um folgende Passage ergänzt:

"Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die von mehr als einer Straßenbegrenzungslinie tangiert werden. Hier sind in maximal einer Vorgartenfläche Garagen und Carports zulässig."

Hinweis:
Die Änderungen des textlichen Teiles berühren den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 167 – Klarastraße / Winnlohstraße -.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Die o.g. Änderungen des Bebauungsplanes haben nicht die Neuausweisung von Bauflächen und damit möglicherweise Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 18 BNatSchG zur Folge. Somit bedarf es auch keiner Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 21 Abs. 1 BNatSchG).

Recklinghausen, den 24.05.2004
Bürgermeister
I.A.

R a p i e n
Ltd. Städtischer Baudirektor