



Stadt Recklinghausen

Fachbereich - Planen, Umwelt, Bauen -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

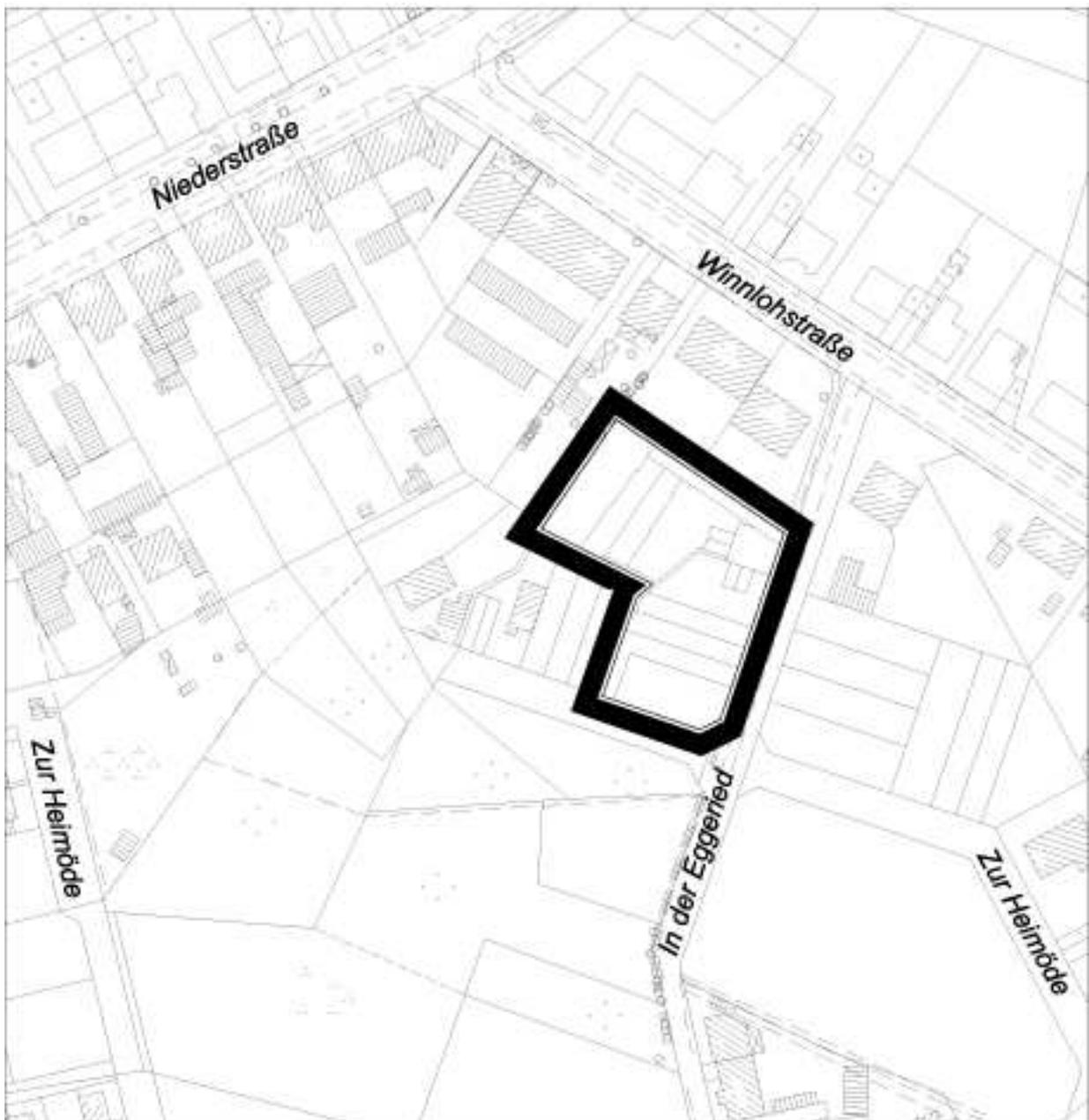
zum

Bebauungsplan Nr. 167

– Klarastraße / Winnlohstraße –

8. Änderung – vereinfachtes Verfahren –

- Westseite In der Eggenied –



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Anlass zur Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 167 - Klarastraße / Winnlohstraße - ist am 30.12.1999 in Kraft getreten. Einige Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden auf Grund notwendiger bodenordnender Maßnahmen – bessere Grundstückszuschnitte und eine optimale Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen - bisher durch Änderungsverfahren in Teilbereichen angepasst. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurden sie im Rahmen von vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die auf der Westseite der Straße In der Eggeried der Straße – zwischen Winnlohstraße und der Straße Zur Heimöde, die Straße Eggeried stellt hier den Eingangsbereich in das Baugebiet Klarastraße / Winnlohstraße dar, festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 670 – 673 und 681 – 685 sollen auf Antrag des Grundstückseigentümers geringfügig erweitert werden. Die v. g. Grundstücke waren zwischenzeitlich im Eigentum der unterschiedlichsten Bauträger und wurden aus deren Insolvenzmasse dem ursprünglichen Eigentümer wieder übertragen. Da die Bauträger bei der Grundstücksteilung u. a. aus Rentabilitätsgründen teilweise Flurstücke mit sehr geringen Breiten ausparzelliert haben, stellen gerade diese Grundstücke (Flurstücke 670 – 673) den jetzigen Eigentümer vor Probleme bei der Vermarktung.

Nach Darstellung des Eigentümers sind Reihenhäuser mit einer Breite von 5 m und einer Grundfläche von 70 m² auf einem mehr als 350 m² großen Grundstück nicht zu veräußern. Andererseits sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Doppelhäuser nicht zu realisieren und für 2 Einzelhäuser sind die Grundstücke überdimensioniert. Durch die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sollen aber nicht mehr Reihenhäuser errichtet werden als bisher geplant, sondern die Gebäude erhalten statt der bisher ca. 5 m eine Breite von 6 m.

Auch auf den Flurstücken 681 – 685 sollten Reihenhäuser errichtet werden. Damit an Stelle der Reihenhäuser 2 Doppelhäuser errichtet werden können, bedarf es auch hier einer geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche. Um aber sicher zu stellen, dass durch die beabsichtigte Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr Reihenhäuser errichtet werden können, soll die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser die festgesetzte offene Bauweise ersetzen.

Die beantragten Änderungen dienen der besseren Nutzung der Grundstücke und sind städtebaulich vertretbar. Vor allem die Errichtung von Doppelhäusern auf den Flurstücken 681 – 685 ist städtebaulich positiv zu beurteilen, da auf dem Grundstück östlich der Straße In der Eggeried bereits Doppelhäuser errichtet wurden und somit ein einheitliches Straßenbild im Eingangsbereich zum Baugebiet Klarastraße / Winnlohstraße entsteht.

2. Verfahren

Da die Anpassungen / Änderungen der Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 167 – Klarastraße / Winnlohstraße im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Mitteilung über die Einleitung dieses Verfahrens hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 07.05.2007 zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Um den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, lagen die Planunterlagen der 8. Änderung – vereinfachtes Verfahren – In der Eggeried - des Bebauungsplanes Nr. 167 – Klarastraße / Winnlohstraße - gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 27.06.2007 bis 27.07.2007 einschließlich bei der Stadt Recklinghausen im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen öffentlich aus.

Da Belange von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange von der Planänderung nicht berührt waren, konnte auf eine Beteiligung verzichtet werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen, die gem. § 1 Abs. 6 BauGB geprüft und einer Abwägung hätten unterzogen werden müssen.

Recklinghausen, den 28.07.2007

Rapien
Ltd. Städt. Baudirektor