

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 195 – Josef-Wulff-Straße –**  
**2. Änderung – vereinfachtes Verfahren – Südseite Josef-Wulff-Straße**

Der Bebauungsplan Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße - ist seit dem 1. Oktober 1998 rechtsverbindlich. Die Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei zwischen Josef-Wulff-Straße und Eduard-Pape-Straße sind in einer Tiefe von ca. 35 m unmittelbar südöstlich der Josef-Wulff-Straße als reines Wohngebiet, die übrigen Flächen als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt. Darüber hinaus sind der öffentlichen Grünfläche gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft aus den im Planbereich festgesetzten Baugebieten zugeordnet. Die öffentliche Grünfläche ist nach dem Verzeichnis des Kommunalverbandes Ruhrgebiet auch Bestandteil der Verbandsgrünfläche Nr. 133.

Mit dem Abbruch der baulichen und sonstigen Anlagen der ehemaligen Stadtgärtnerei steht der Verkauf der städt. Flächen zum Zwecke der Bebauung an. In Anbetracht der Lage der Grundstücke und der im Bebauungsplan festgesetzten Eingeschossigkeit sollen hier Einzelhäuser entsprechend der in der Umgebung vorherrschenden Siedlungsstruktur (villenähnlich) auf entsprechend zugeschnittenen Grundstücken errichtet werden. Aufgrund der Tatsache, dass die Abgrenzung des Wohngebietes zur öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - und die Baugrenze im östlichen Bereich in Anlehnung an den Verlauf der Straßenbegrenzungslinie der Eduard-Pape-Straße erfolgte, entsteht bei Aufteilung der Gesamtfläche im Rahmen der Bodenordnung ein Grundstück mit einer überbaubaren Grundstücksfläche, die eine Bebauung in der zuvor beschriebenen Weise nur sehr eingeschränkt ermöglicht. Von daher soll im Wege eines vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB - die Grundzüge der Planung werden von der Änderung nicht berührt - das Wohngebiet um eine Fläche von ca. 260 m<sup>2</sup> auf Kosten der öffentlichen Grünfläche arrondiert und die Baugrenze entsprechend angepasst werden. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes, eine Grünverbindung zwischen dem Stadtgarten und dem Mollbeckbereich planungsrechtlich zu sichern, werden durch diese Änderungen nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Auch die Inanspruchnahme der öffentlichen Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz stehen der Änderung nicht entgegen, da der zukünftige ökologische Wert der Ausgleichsfläche geeignet ist, als Ausgleichspool für Eingriffe in Natur und Landschaft sowohl innerhalb des Satzungsgebietes als auch außerhalb zu dienen. Von daher ist die Reduzierung der Ausgleichsfläche um ca. 260 m<sup>2</sup> unproblematisch.

Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen  
Recklinghausen, den 15.10.2001

Städt. Oberbaurätin