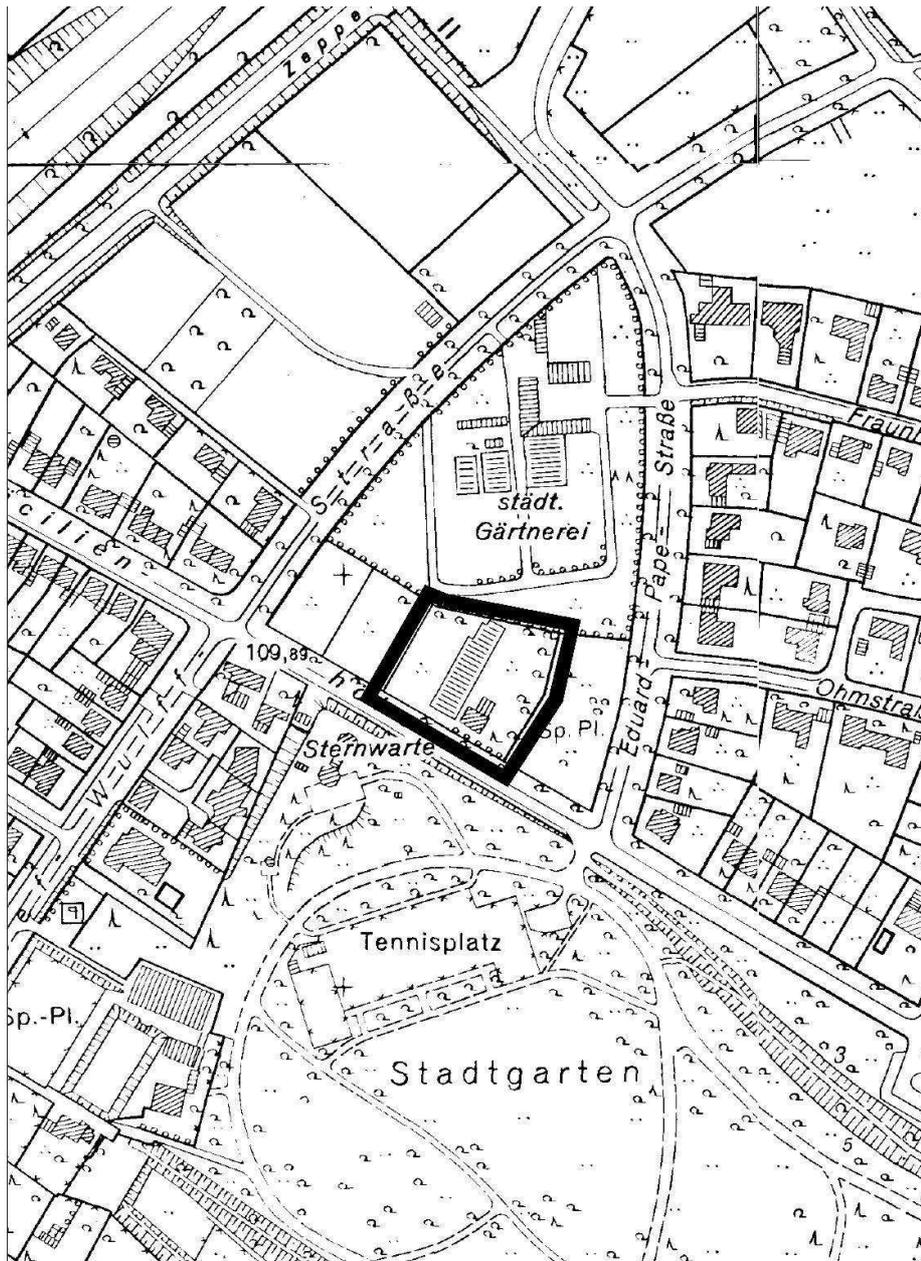


Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan Nr. 195 – Josef-Wulff-Straße – 6. Änderung – Cäcilienhöhe –

vereinfachtes Verfahren –



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 195 – Josef-Wulff-Straße - ist seit dem 01.10.1998 rechtsverbindlich.

Nach Aufgabe der Stadtgärtnerei beabsichtigt die Stadt Recklinghausen, die freigewordenen, im o.g. Bebauungsplan als Grünfläche (Ausgleichsfläche) festgesetzten Flächen zwischen Josef-Wulff-Straße und Eduard-Pape-Straße einer baulichen Nutzung zuzuführen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wurde vom Rat in seiner Sitzung am 25.11.2002 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße – für den betreffenden Bereich beschlossen.

In Anlehnung an die umliegenden, qualitativ hochwertigen Wohngebiete, sind für den Änderungsbereich großzügige Grundstückszuschnitte mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Entsprechend dieser Zielsetzung wurde nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch, die in Form eines Aushanges der Planunterlagen der 4. Änderung in der Zeit vom 17.03.2003 bis 17.04.2003 einschließlich im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen sowie einer am 09.04.2003 durchgeführten öffentlichen Bürgerversammlung in der Mensa der Wolfgang-Borchert-Gesamtschule stattfand, im Rahmen eines Gutachterverfahrens von der RWTH Aachen ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das die Grundlage für die weitere Fortführung der 4. Bebauungsplanänderung – Eduard-Pape-Straße – darstellt. In das städtebauliche Konzept wurde über die städtische Fläche der ehem. Stadtgärtnerei hinaus auch das private Grundstück (Flurstück 261) an der Cäcilienhöhe einbezogen. Das betreffende Grundstück ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 195 – Josef-Wulff-Straße - als WR Ilo-Gebiet mit einer parallel zur Straße verlaufenden überbaubaren Grundstücksfläche und den Nutzungsziffern Grundflächenzahl (GRZ) 0.4 / Geschossflächenzahl (GFZ) 0.8 festgesetzt.

Da nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 07.06.2004 der Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes der RWTH Aachen weitergeführt werden soll, ist es erforderlich, für das Flurstück 261 den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 195 anzupassen.

Die Anpassung erfolgt mit der Festsetzung eines im rückwärtigen Grundstücksbereich liegenden einzelnen Baufensters sowie der analog zur 4. Änderung erfolgten Ausweisung eines WR-Gebietes mit einer max. Gebäudehöhe von 8,50 m und den Nutzungsziffern GRZ 0.3/ GFZ 0.9. Dies soll als 6. Änderung – Cäcilienhöhe - in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Das betreffende Grundstück ist im Hintergelände überwiegend mit Gewächshäusern bebaut. Insofern sind durch die Ausweisung eines zusätzlichen einzelnen Baufensters im Hintergelände die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Zu den bereits erwähnten Festsetzungsänderungen werden ebenfalls analog zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 aufgrund der besonderen Wohnqualität und der Lage im Übergang von Stadtgarten zum unbebauten Freiraum gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in reinen Wohngebieten gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die eine dem Planungsziel entsprechende offene Baustruktur auf den Baugrundstücken gewährleisten. Im Bereich der Cäcilienhöhe soll dies unter Berücksichtigung und entsprechender planungsrechtlicher Sicherung des hier vorhandenen baulichen Bestandes insofern erfolgen, das die durchgehende überbaubare Grundstücksfläche durchbrochen wird.

Darüber hinaus werden auch für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 innerhalb des reinen Wohngebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Die städtebauliche Qualität der Planbereiche der 4. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 liegt in der Bereitstellung hochwertiger Grundstücke mit Bauflächen zur Errichtung großzügiger Gebäudekörper in Verbindung mit einem hohen Grünflächenanteil und der Gliederung durch Landschaftselemente gemäß dem historischen Leitbild der „Villen im Park“. Bauliche Anlagen im Sinne von § 12 BauNVO, die regelmäßig auch au-

ßerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, könnten dieses Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt von der Cäcilienstraße aus, lediglich das im rückwärtigen Planbereich ausgewiesene Baufenster wird durch einen der drei, in der 4. Änderung festgesetzten von der Eduard-Pape-Straße in Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Stichwege erschlossen.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal in der Cäcilienhöhe zugeführt. Da der Kanal in der Cäcilienhöhe hydraulisch ausgelastet ist, wird das anfallende Niederschlagswasser zunächst mittels Mulden-Rigolen-System auf dem Grundstück zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den Kanal eingeleitet. Die Rigole muss für ein Niederschlagswasserereignis bemessen sein, welches alle 5 Jahre auftritt (Kostra – Atlas). Die Drosselwassermenge entspricht dann der ungedrosselten Niederschlagswassermenge eines 15-minütigen Regenereignisses, welches einmal im Jahr auftritt. Diese Anlage ist vom Grundstückseigentümer bzw. Bauherr zu errichten und zu unterhalten. Alternativ kann das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden, wenn entsprechende hydrogeologische Gegebenheiten nachgewiesen werden. Hierfür ist ein auf die jeweiligen Grundstücksverhältnisse zugeschnittenes Bodengutachten von dem Grundstückseigentümer bzw. Bauherr zu beauftragen.

Die vorgenannte Regelung ist auf Grundlage der behördlichen Abstimmung als Hinweis ‚3.3 Entwässerung‘ Gegenstand des textlichen Teils des Bebauungsplanes. Inhaltlich basiert der Hinweis sowohl auf dem seit März 2003 vorliegenden hydrogeologischen Gutachten des Büros Dr. Friedh. Albrecht als auch auf dem die Vorgaben des genehmigten Generalentwässerungsplanes Nord berücksichtigenden Entwässerungskonzept für das Plangebiet.

Obgleich das o.g. hydrogeologische Gutachten ergeben hat, dass der Boden in dem Plangebiet nicht versickerungsfähig ist und Grundwasser bei der Untersuchung nicht vorgefunden wurde und somit aufgrund dieser Bodenverhältnisse der Schadstoffeintrag ins Grundwasser bei Verwendung von Recyclingbaustoffen bzw. sonstigen industriellen Nebenprodukten für Bodenauffüllungen ausgeschlossen werden kann, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 7a, e und g BauGB in besonderer Weise durch den Hinweis ‚3.4 Wasserrechtliche Erlaubnis‘ im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Damit soll – neben einer potentiellen Gefahrenabwehr - auch den hohen Anforderungen an die Wohn- und Freiraumqualität des zukünftigen Wohngebietes Rechnung getragen werden.

Um die hohe städtebauliche Qualität des zugrundeliegenden Konzeptes zu gewährleisten bzw. umzusetzen sind hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen Gestaltungsvorschriften erforderlich.

Die Gestaltungsvorschriften sollen das städtebauliche Ziel unterstützen, ein hochwertiges und harmonisches Siedlungsbild entsprechend der exponierten Lage des Plangebietes - bei ausreichendem Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten - zu entwickeln. Grundlage der Gestaltungsvorschriften bildet der von der RWTH Aachen entwickelte Bildqualitätsplan.

Die Regelungen zur äußeren Gestaltung beziehen sich im wesentlichen auf die Fassaden- und Dachgestaltung sowie auf Einfriedungen der Gartenflächen und die Gestaltung von Garagen und Carports.

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen soll über eine nicht mit dem Bebauungsverfahren gebundene Ortsrechtsatzung gem. § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) entsprechend dem Gesamtzusammenhang für die Geltungsbereiche der 4. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 gesteuert werden. Diese Gestaltungssatzung soll parallel zum Satzungsbeschluss dieser Änderungen erlassen werden.

Insgesamt dient die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 der Anpassung bzw. geringfügigen Erweiterung der planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten und begründet die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 195 – Josef-Wulff-Straße – 6. Änderung – Cäcilienhöhe – vereinfachtes Verfahren –

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. mit der BauNVO

1.1 Unzulässigkeit der Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

1.2 Zulässige Gebäudehöhe

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 8,50 m festgesetzt. Als untere Bezugshöhe gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen der Eduard-Pape-Straße bzw. der Cäcilienhöhe. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Kanalachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

1.3 Unzulässigkeit von Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind.

2. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilungen des Bergbautreibenden liegen die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Einwirkungsbereich des untertägigen Abbaues. Vor Beginn der Einzelplanung ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Bebauungsplan tangiert die mittelalterliche Landwehr von Recklinghausen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerksreste sowie Einzelfunde (z. B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

3.2 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen keine Kampfmittleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuchung ist nicht erforderlich. Bei bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte allerdings Vorsicht geboten sein, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausge-

geschlossen werden kann. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3.3 Entwässerung

Bebauung an der Cäcilienhöhe

Das Niederschlagswasser ist über Mulden-Rigolen-System gedrosselt dem Kanal in der Cäcilienhöhe zuzuführen. Die Rigole ist von dem Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn zu errichten und zu unterhalten und für ein Regenereignis zu bemessen, welches alle 5 Jahre auftritt (Kostra-atlas). Alternativ kann das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden, wenn entsprechende hydrogeologische Gegebenheiten nachgewiesen werden. Der Nachweis ist durch ein auf die jeweiligen Grundstücksverhältnisse zugeschnittenes Bodengutachten zu erbringen.

Einzelbebauung, ohne Zugang zur Cäcilienhöhe

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück mittels Mulden-Rigolen-System zurückzuhalten und gedrosselt in die Entwässerungsanlagen der Eduard-Pape-Straße einzuleiten. Die Rigole muss für ein Regenereignis bemessen werden, welches alle 5 Jahre auftritt (Kostra-atlas), ein Stauvolumen von mind. 1,5 m³ haben und die Mulde muss mind. 4 m² groß sein.

3.4 Wasserrechtliche Erlaubnis

Die Verwendung von Recyclingbaustoffen oder sonstigen industriellen Nebenprodukten z. B. zur Bodenauffüllung ist im Vorfeld der Maßnahme mit dem Kreis Recklinghausen – Untere Wasserbehörde – abzustimmen. Für den Einbau dieser Stoffe ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

3.5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV. NW. S. 259)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Satzungen im Sinne von § 7 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten.

Recklinghausen, den 17.08.2005

Schneider
Städt. Oberbaurat