

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zum
Bebauungsplan Nr. 220 – Werkstättenstraße –
1. Änderung – vereinfachtes Verfahren -

1. Planerfordernis und Planungsziel

Der am 10.02.2006 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 220 - Werkstättenstraße – setzt im nördlichen Geltungsbereich eine allgemeines Wohngebiet (WA III) fest. Hier ist beabsichtigt ein Seniorenzentrum zu errichten. Das geplante Zentrum besteht sowohl aus Altenwohnungen als auch aus einer Pflegeeinrichtung.

Im Zuge der detaillierten Konzeptionierung des Zentrums durch die Träger wurde ein größerer Bedarf an nutzbaren Freiflächen mit Aufenthaltsqualität festgestellt. Um diesen Bedarf an weiteren dem Seniorenzentrum zuzuordnenden Grünanlagen decken zu können, soll der westlich an das o.g. WA-Gebiet angrenzende Nordteil des Mischgebietes ebenfalls als WA-Gebiet (ohne überbaubare Grundstücksfläche) ausgewiesen werden.

Des weiteren soll aus Gründen einer Optimierung der zukünftigen Nutzung in dem WA III-Gebiet das Maß der baulichen Nutzung, die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 1,2 erhöht werden. Dieses Maß entspricht der in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenze und ist entsprechend den hier im WA-Gebiet ausgewiesenen drei Vollgeschossen städtebaulich sinnvoll.

2. Planverfahren

Durch die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 220 - Werkstättenstraße - werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass diese 1. Änderung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt wurde. Für die Anwendung dieses Verfahrens spricht auch der Umstand, dass die sonstigen Bebauungsplanfestsetzungen in dem betreffenden Bereich von der Planänderung unberührt bleiben.

Um die möglichst zeitnahe Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die geplante Realisierung des Vorhabens zu gewährleisten sowie aufgrund des inhaltlich geringen Änderungsumfanges, wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt - laut Zuständigkeitsordnung der Stadt Recklinghausen - die Einleitung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB in der Sitzung vom 04.04.2006 mitgeteilt.

Da durch diese vereinfachte Änderung weder Behörden noch sonstige Träger öffentlicher Belange berührt werden bzw. die allgemeine Öffentlichkeit nicht betroffen ist, wurden in einem nächsten Verfahrensschritt die unmittelbar angrenzenden Grundstücksnachbarn sowie der Eigentümer (zugl. Antragsteller der Änderung) im eingeschränkten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 1. Halbsatz BauGB beteiligt.

Im Rahmen dieses eingeschränkten Beteiligungsverfahrens wurden keine Anregungen bzw. Hinweise vorgebracht, die gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und einer Abwägung hätten unterzogen werden müssen.

3. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die o.g. Bebauungsplanänderung hat auch nicht die Neuausweisung von Bauflächen und damit 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).

4. Kosten

Kosten, die evtl. im Zusammenhang mit zusätzlichen Erschließungsanlagen oder/und Grundstücksübernahmen der Stadt entstehen können, sind bei Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen
Recklinghausen, den 28.07.2006

Rapien
Städtischer Baudirektor