

BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 233/1 - Stuckenbusch, Teilplan 1 - 1. Änderung

Vorbemerkung:

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 233/1 - Stuckenbusch, Teilplan 1 behält für die 1. Änderung hinsichtlich der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit. Die nachfolgende Begründung beinhaltet daher lediglich Aussagen zu den Änderungen.

1. Anlaß der Aufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 233/1 - Stuckenbusch, Teilplan 1 - ist seit dem 4.12.1984 rechtsverbindlich.

Er ist entwickelt aus der 1979/1980 erstellten Rahmenplanung und dem darauf aufbauenden Gestaltungsrahmenplan von 1982.

Die in den o.g. Planungen getroffenen Vorgaben und deren Umsetzung in den Bebauungsplan Nr. 233/1 stellten auf eine strukturelle Mischung von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern ab, wobei eine Konzentrierung der höhergeschossigen Bebauung vermieden wurde.

Zwischenzeitlich haben sich die Wünsche auf dem Wohnungsmarkt, nicht zuletzt auch durch die Steuergesetzgebung, gewandelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233/1 standen dem teilweise entgegen.

Um eine Bebauung in Stuckenbusch nicht zu verzögern, ist eine Anpassung des Bebauungsplanes an die heutigen Erfordernisse notwendig gewesen.

2. Planverfahren

Den Aufstellungsbeschluß faßte der Rat der Stadt am 6.10.1986.

Von einer Bürgerbeteiligung ist laut Beschluß des Planungsausschusses vom 10.9.1986 wegen der unwesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet und auf die Nachbargebiete abgesehen worden.

Aus dem gleichen Grunde sind die Träger öffentlicher Belange nicht in einem gesonderten Verfahrensgang beteiligt. Die Versorgungsträger waren wegen der Einbeziehung in die laufenden Erschließungsmaßnahmen über die sie berührenden Änderungen informiert. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Planauslegung ist daher ausreichend gewesen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes fand statt vom 25.3.1988 bis 25.4.1988 einschließlich.

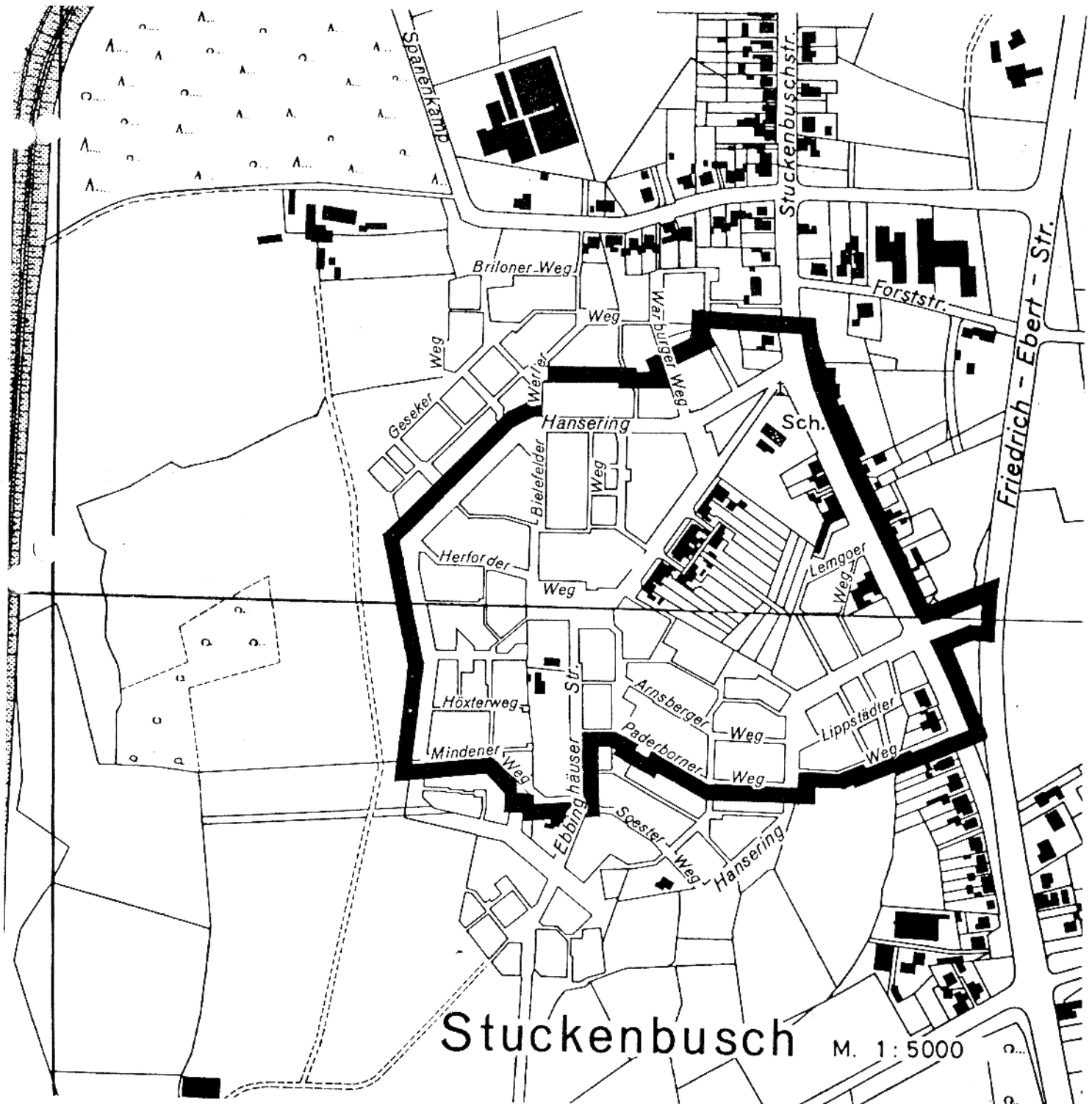
...

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 233/1 - Stuckenbusch, Teilplan 1 - 1. Änderung umfaßt einen Bereich zwischen

- Stuckenbuschstraße
- Lippstädter Weg
- nördl. Paderborner Weg
- Ebbinghäuser Straße
- Mindener Weg
- Hansering
- Werler Weg

entsprechend dem beigelegten Plan. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 233/1 - Stuckenbusch - Teilplan 1.



4. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

Der Bebauungsplanänderung liegen die wesentlichen Grundzüge der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233/1 - Stuckenbusch, Teilplan 1 hinsichtlich Erschließung, Ausweisung und Zuordnung der Wohnbau- und Grünflächen zugrunde. Diese sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Begleitet werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch eine Gestaltungssatzung nach § 81 Abs. 1 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW). Diese ist seit 10. Februar 1988 in Kraft.

Neben gestalterischen Festsetzungen für die baulichen Anlagen, enthält sie auch Vorschriften für die Gestaltung von Außenanlagen.

5. Vorgenommene Änderungen

Mit Ausnahme der Bebauung am Nordrand des zentralen Spiel- und Marktplatzes sind alle zwingenden Festsetzungen der Geschossigkeit aufgehoben. Dies betrifft hauptsächlich die dreigeschossige Bauweise, wobei nach wie vor das 3. Geschöß möglich bleibt.

Auf nicht absehbare Zeit stehen einer zwingend festgesetzten Geschossigkeit wohnungswirtschaftliche Belange entgegen. Das gleiche gilt für Atrium- und Gartenhofhäuser. Anstelle dieser Festsetzung tritt die offene Bauweise, die von Einzelhäusern über Doppelhäuser bis hin zu Hausgruppen bis 50 m Länge flexibel gehandhabt werden kann. Entsprechend der Gestaltungssatzung entfällt hier auch das Flachdach zugunsten geneigter Dächer.

Der Beibehaltung der zwingend festgesetzten Geschossigkeit am Nordrand des Marktplatzes liegen siedlungsgestalterische Belange zugrunde. Es ist daher hier unerheblich, ob das auszubauende Dachgeschöß ein Vollgeschöß im Sinne von § 2 Abs. 5 Satz 3 der BauONW wird.

Umlegungsbedingte Korrekturen beim Zuschnitt der Baublöcke sind bei den Änderungen berücksichtigt worden. Damit verbundene Korrekturen der Verkehrsflächen berühren nicht die Grundkonzeption der Verkehrserschließung.

Die Festsetzungen für Garagen bzw. Stellplätze werden gelockert. Sie sollen auch möglich sein auf Grundstücken, die direkt an Straßenverkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung angrenzen. Hierzu sind die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechend geändert. Der neue Wortlaut des textlichen Teils zum Bebauungsplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Von dieser Ausnahme ist jedoch erst dann Gebrauch zu machen, wenn die jeweils festgesetzten Stell- bzw. Garagenflächen ausgeschöpft sind.

Abgekoppelt vom textlichen Teil zum Bebauungsplan sind die Gestaltungsvorschriften. Diese sind in einer eigenständigen Satzung nach § 87 Abs. 1 BauONW erlassen worden und seit 10.2.1988 in Kraft.

Im Bereich des Bielefelder Weges ist die Überbaubarkeit der Wegefläche entfallen. Hausgruppen können ohnehin nur eine maximale Länge von 50 Metern erhalten. Ohnehin ist die Überbauung eines Weges bei Ein- bzw. Zweifamilienhäusern nur schwer durchführbar. Die erforderliche Wegeverbindung für die bessere Erreichbarkeit der zugeordneten Garagenhöfe ist als "Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit" festgesetzt.

6. Begründung des textlichen Teils zum Bebauungsplan

Neben den zeichnerischen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan auch einen textlichen Teil mit Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 2 Abs. 5 BauGB i. V. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die textlichen Festsetzungen ergänzen die im Plan durch Farbe, Schrift und Zeichen getroffenen Festsetzungen. Sie geben insbesondere verbindliche Aussagen über:

- Ermittlung der Grundfläche
- Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze, Standplätze für Müllcontainer und sonstige Nebenanlagen
- Gliederung der Nutzung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Pflanz- und Erhaltungsgebote
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Unterschiedliche Nutzung übereinander liegender Ebenen.

Im einzelnen ist zu den vorgenannten Punkten die Begründung bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 233, Teilplan 1 enthalten. Diese Begründung behält auch in diesen Punkten für den Änderungsplan ihre Gültigkeit, so daß hier lediglich noch auf die "ausnahmsweise" zusätzlich möglichen Stellplätze bzw. Garagen eingegangen wird.

Da bei der Planung der endgültige Bedarf an Stellplätzen bzw. Garagen nie genau vorhergesehen werden kann, soll rechtlich von vornherein hiermit eine Absicherung für mögliche weitere Stellplätze bzw. Garagen gegeben werden.

Unter Punkt 3 des textlichen Teiles, den "Hinweisen", ist neu der Hinweis auf die bestehende Gestaltungssatzung aufgenommen worden.

Recklinghausen, den 20.5.1988
Der Stadtdirektor

i. A.



Schlegtendal
Dipl.-Ing.

Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 233/1 - Stuckenbusch -
Teilplan 1 - 1. Änderung

1. Festsetzungen

1.1 Ermittlung der Grundfläche

- 1.1.1 Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO sind zu den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

1.2 Nebenanlagen

1.2.1 Garagen und Stellplätze

Soweit der Bebauungsplan GGa-, Ga-, GSt- und St-Bereiche ausweist, sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur hier zulässig.

Ausnahmsweise können Garagen bzw. Stellplätze auch auf Grundstücken zugelassen werden, die direkt an Straßenverkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung angrenzen.

1.2.2 Standplätze für Müll-Container

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind die Standplätze für Müll-Container entsprechend dem Bedarf auf den GGa-, GSt-, Ga- und St-Bereichen anzuordnen.

1.2.3 Sonstige Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen wie Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellschuppen bzw. Gartengerätehäuschen und Lauben nur in einer Zone von 6,0 m Breite, gemessen von den Straßenbegrenzungslinien an, zulässig.

1.3 Gliederung der Nutzung

- 1.3.1 Gemäß § 1 Abs. 4, 8 und 9 BauNVO sind auf der eingeschossigen überbaubaren Grundstücksfläche des WA g-Gebietes nördlich des Platzes an der Ebbinghäuser Straße nur Einrichtungen gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO zulässig.

- 1.3.2 Gemäß § 1 Abs. 4, 8 und 9 BauNVO sind im WAg-Gebiet südlich des Platzes an der Ebbinghäuser Straße nur Einrichtungen gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 1 und 3 zulässig.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Alle GGa- und GSt-Bereiche sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger zu belasten.

1.5 Pflanz- und Erhaltungsgebote

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß Garagen auf Hausgrundstücken an den zu öffentlichen Verkehrsflächen hinzeigenden Wänden, sowie die freien Seiten von Garagenanlagen und Mülltonnenstandplätzen zu beranken oder durch Anpflanzung von Gehölzen einzugrünen sind.

1.6 Unterschiedliche Nutzung übereinanderliegender Ebenen

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB werden für die mit "x" gekennzeichneten Bereiche folgende unterschiedliche Festsetzungen in verschiedenen Ebenen getroffen:

- a) In der Erdgeschoßebene als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg- und
- b) oberhalb der unter a) genannten Festsetzungen reines Wohngebiet bzw. allgemeines Wohngebiet.

2. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Ziffer 2 BauGB

2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden ist im gesamten Geltungsbereich mit Abbaueinwirkungen zu rechnen. Wegen notwendiger Sicherungsmaßnahmen siehe Begründung bzw. besonderes Merkblatt.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen. 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 o.g. Amt gem. § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

3.2 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 03.06.1986 ist zu beachten.

3.3 Gestaltungssatzung

Für den Bebauungsplanbereich ist am 10.02.1988 eine Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Vorgärten und der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (Gestaltungssatzung) nach § 81 (1) BauO NW rechtskräftig geworden.