Begründung

gem. § 9 (8) BBauG

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 234 - Hochlar, 1. Änderung

---

1. Anlaß zur Aufstellung

Für einen großen Teil des Ortsbereiches Hochlar besteht seit dem 23.11.1981 der rechtsverbindliche Bebauungsplan: Nr. 234 -- Hochlar.
Für einen Teilbereich zwischen Holthoffstraße und Erlemannskamp sah dieser eine dreigeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise vor (WR III g).

Zwischenzeitlich geänderte wohnungsbaupolitische und wohnungsmarktwirtschaftliche Rahmenbedingungen haben dazu geführt, daß sich hierfür keine Realisierungsmöglichkeit ergibt.

Um den Zielen der Stadtentwicklungsplanung dennoch Rechnung zu tragen, war es erforderlich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes den geänderten Rahmenbedingungen entsprechend anzupassen.

2. Planverfahren

Die Änderungen dieses Planes berühren nicht die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 234, Flächen für den Wohnungsbau zu schaffen. Sie übersteigen jedoch im Umfang der Art und des Maßes der baulichen Nutzung den Rahmen vereinfachter Änderungen nach § 13 BBauG. Für die Änderung ist daher ein förmliches Verfahren nach den §§ 2 und 2a BBauG durchgeführt worden.

Da sich die Änderung auf das Plangebiet und Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, hat die Gemeinde durch Beschluß vom 16.4.1986 des hierfür zuständigen Planungsausschusses von einer Bürgerbeteiligung nach § 2a (1) BBauG abgesehen.

Aus den zuvor genannten Gründen hat der Rat in seiner Sitzung am 9.6.1986 zugleich mit dem Aufstellungsbeschluß auch den Beschluß zur öffentlichen Planauslegung gefaßt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 (5) BBauG erfolgte in der Zeit vom 2.6.1986 bis 30.6.1986.

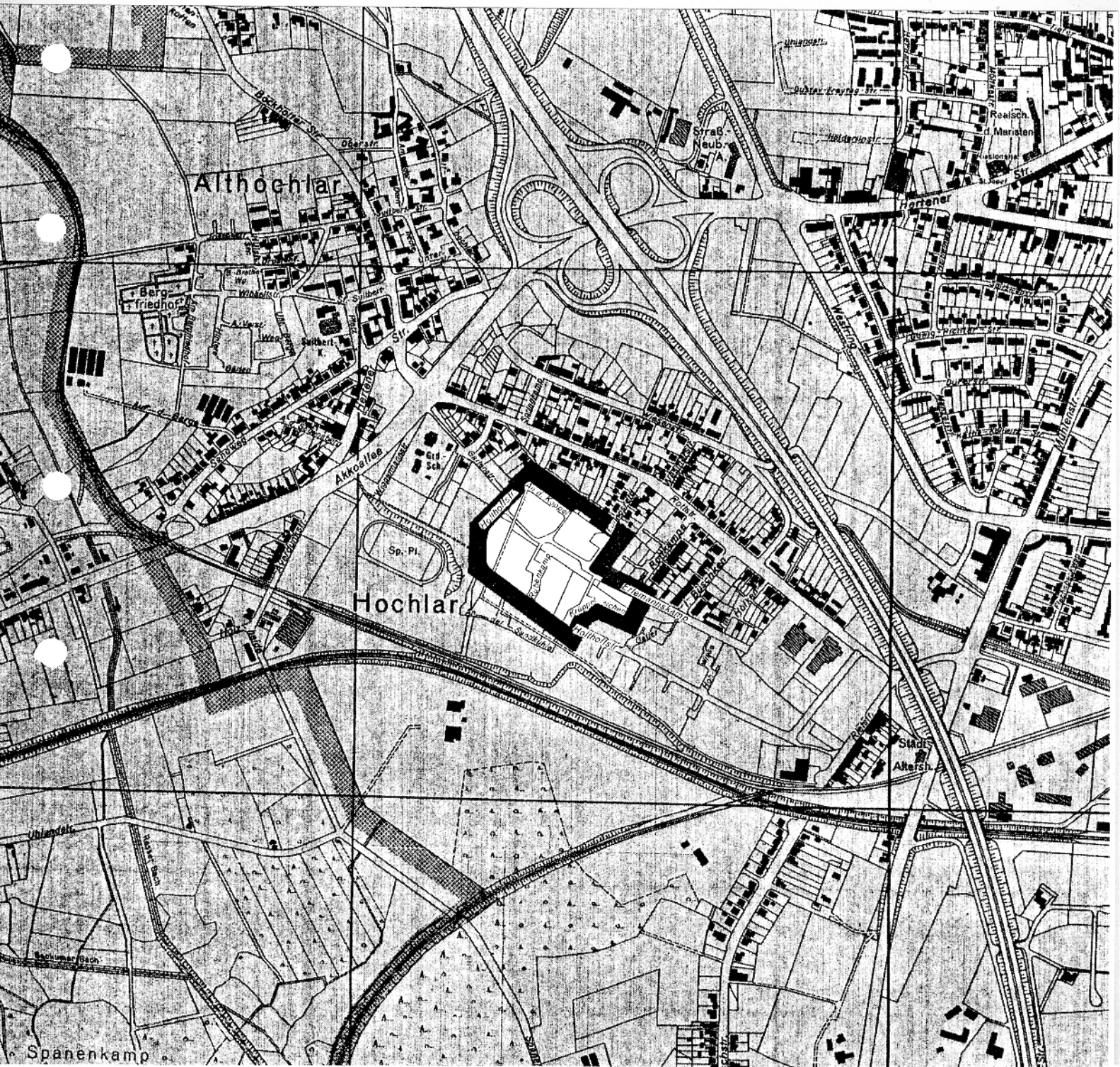
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte gem. § 2 a (6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 7.7.1986 bis 7.8.1986.

...

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 234 - Hochlar, 1. Änderung umfaßt einen Bereich zwischen den Straßen

- An der Koppel
- Euingsfeld
- Erlemannskamp
- Krüppeleichen
- Holthoffstraße.



4. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

Der Bebauungsplanänderung liegen die wesentlichen Grundzüge der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar hinsichtlich Erschließung, Ausweisung und Zuordnung der Wohnbau- und Grünflächen zugrunde. Sie entsprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt.

5. Ziele der Landesplanung und Ziele der Stadtentwicklungsplanung

Entsprechend der unter 4. genannten Vorgaben entspricht die Bebauungsplanänderung auch den Zielen der Landesplanung und der Stadtentwicklungsplanung, wie sie unter Kapitel 4 und 5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar im einzelnen dargelegt sind. Hochlar fällt danach besondere Bedeutung bezüglich der zusätzlichen Aufnahme von Wohnungsbaukapazitäten für das Stadtgebiet zu.

6. Ziele der Stadtplanung

Das Haupterschließungssystem über Holthoffstraße und die Stichstraßen Rübenkamp und Krüppeleichen bleibt wie im Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar festgelegt, bestehen. Da jedoch im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 234 mit der Änderung eine kleinteiligere Bebauung mit Eigenheimen festgesetzt wird, ist eine weitere Untererschließung erforderlich. Aus diesem Grund wird ungefähr parallel zum Erlemannskamp mittig durch den Wohnbereich vom Stichweg Krüppeleichen zum Stichweg Rübenkamp und von dort zur Holthoffstraße ein befahrbarer Wohnweg geführt.

Ein Mehrverbrauch an Wohnbaufläche zugunsten von Verkehrsflächen wird jedoch nicht entstehen, da die Querschnitte von Rübenkamp, Krüppeleichen und An der Koppel gleichzeitig eingeschränkt werden. Ein verkehrsberuhigter Ausbau mit Grün und Stellplätzen bleibt dabei jedoch gewährleistet.

Mit der Planänderung wird von drei Geschossen auf zwei herabgezont. Die Geschossigkeit "An der Koppel" wird jedoch nur so eingeschränkt, daß das dritte Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet werden muß.

Anstelle der geschlossenen Bauweise ist die offene Bauweise vorgesehen. Diese Festsetzung ist noch so flexibel, daß sowohl freistehende Häuser, als auch Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis 50 m Länge erstellt werden können. Lediglich an der Ecke Holthoffstraße/Erlemannskamp erfolgt eine Einschränkung auf Doppel- bzw. Einzelhäuser. Dadurch soll eine zu dichte Bebauung entlang des Erlemannskamp, der in diesem Bereich durch einen zur Parkanlage ausgeweiteten Bereich führt, vermieden werden.

Am Ende der Straße Euingsfeld erfolgen auf den vor Kopf und westlich davon liegenden Grundstücksflächen Korrekturen, die der bereits durchgeführten Neuordnung der Grundstücke im Umlegungsverfahren eher Rechnung tragen. Hierdurch kann der ursprünglich festgesetzte Gemeinschaftsgaragenhof zugunsten einer weiteren Wohnbaufläche entfallen.

...

Der anbaufreie Teil des Erlemannskamp im Bereich der bestehenden Parkanlage wird als Fuß- und Radweg festgesetzt. Eine Durchfahrbeziehung für Kraftfahrzeuge soll damit unterbunden werden, um die Parkanlage für die Naherholung störfrei zu halten.

7. Spielflächen

Die Versorgung mit Spielflächen ergibt sich im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar (Kapitel 6.8 der dazugehörenden Begründung).

8. Soziale Maßnahmen gem. § 13a BBauG

Bei der Verwirklichung der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die Belange der dort wohnenden und arbeitenden Menschen, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht nicht zu erwarten.

9. Ver- und Entsorgungsanlagen

Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 234 sind Ver- und Entsorgungsanlagen bereits teilweise verlegt worden. Eine Änderung dieser Leitungen ist nicht erforderlich. Durch die Verminderung der Verkehrsflächen-Querschnitte Krüppeleichen und Rübenkamp kommen einige Leitungen in die Vorgartenflächen zu liegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen das durch Eintragung von Leitungsrechten.
Der zusätzliche Wohnweg kann mühelos in das bereits bestehende Netz integriert werden.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Die bodenordnenden Maßnahmen gem. §§ 45 - 79 BBauG sind nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar bereits vorbereitet.

11. Vorgesehene Finanzierung (§ 9 (8) BBauG)

Gem. § 9 (8) BBauG soll auf die Maßnahmen hingewiesen werden, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen; die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde dadurch entstehen (siehe Pkt. 13 der Begründung) und die vorgesehene Finanzierung sollen angegeben werden.

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung bzw. ihre erstmalige Erstellung müssen gem. der §§ 123 ff BBauG bis zu 90 % der beitragsfähigen Aufwendung von den Grundstückseigentümern getragen werden (Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Recklinghausen vom 22.12.1982).

Gem. § 129 (1) BBauG wird der Restbetrag von mind. 10 % der beitragsfähigen Aufwendungen von der Gemeinde getragen. Diese Mittel müssen in die mittelfristigen Haushaltsplanungen aufgenommen werden.

...

12. Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen

Um die Bauwerke wirksam und in angemessener Weise gegen evtl. Bergschäden sichern zu können, ist schon vor Beginn der Einzelplanungen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen, damit gesetzlich geregelte Vorkehrungen getroffen werden können. Bei Verwendung von Fertigbauteilen sollte wenigstens das unterste Geschoß (Kellergeschoß) in konventioneller Bauweise ausgeführt werden. Versetzte Geschosse sind zu vermeiden.

13. Kosten

Die der Stadt entstehenden Kosten sind in den Kostenangaben zum bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar mit enthalten.
Von den dort angeführten Kosten für Grünanlagen entfallen auf den Bereich der 1. Änderung DM 228.000,-. Mehrkosten für den zusätzlichen Wohnweg entstehen nicht, da durch Verminderung bisheriger Verkehrsflächen ein Flächenausgleich erfolgt.
Lediglich für die Kanalisierung des neuen Wohnweges entstehen Mehrkosten über DM 120.000,-.

Grunderwerbsangelegenheiten werden im Rahmen des Baulandumlegungsverfahrens geregelt.

14. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der Planbereich ist noch nicht bebaut. Insofern sind schutzbedürftige Objekte nicht vorhanden.
Das Westfälische Museum für Archäologie, Münster - Amt für Bodendenkmalpflege - hat jedoch darauf hingewiesen, daß damit gerechnet werden muß, daß im Bereich Hochlar eine Siedlung der römischen Kaiserzeit liegen könnte. Es ist daher mit Bodenfunden zu rechnen. Es erfolgt daher ein entsprechender Hinweis zum textlichen Teil zum Bebauungsplan.

15. Textlicher Teil zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 234 - Hochlar, 1. Änderung

Neben den zeichnerischen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan-Entwurf auch einen textlichen Teil bestehend aus

- gestalterischen Festsetzungen gem. § 81 Abs. 1 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BBauG
- Kennzeichnungen
- Hinweisenund nachrichtlichen Übernahmen.

Die textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 1 zu dieser Begründung) ergänzen zur Erreichung der städtebaulichen Ziele die im Plan durch Farbe, Schrift und Zeichen getroffenen Festsetzungen.

Zu den gestalterischen Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen können nach § 81 Abs. 1 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BBauG als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die gestalterischen Festsetzungen sollen dazu beitragen, ein möglichst

...

geschlossenes Struktur- und Erscheinungsbild des zur Bebauung anstehenden Bereiches zu erreichen, ohne architektonischen Spielraum einzuengen.

Zu den Kennzeichnungen

Gem. § 9 (5) BBauG sind Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen, besonders zu kennzeichnen. Unter den Flächen des gesamten Planbereiches geht der Bergbau um.

Zu den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Gem. § 9 (6) BBauG sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen werden, wenn es für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig ist. In Hochlar ist mit kulturgeschichtlichen Bodenfunden zu rechnen. Auf Anregung der Bodendenkmalpflege wird der entsprechende Hinweis in den textlichen Teil aufgenommen.

16. Flächenbilanz

Da die Flächen in der Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar enthalten sind, erfolgt hier keine gesonderte Aufstellung.
Die Flächen des neu geplanten Wohnweges werden durch Verringerung bisheriger Verkehrsflächen ausgeglichen.

Recklinghausen, den 18.9.1986
Der Stadtdirektor
I. A.

Schlegtendal
Dipl.-Ing.

Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 234 - Hochlar 1. Änderung

Textlicher Teil zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 234 - Hochlar, 1. Änderung

1. Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 i.V.m. § 81 Abs. 1 BauO NW

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Die Wohngebäude sind mit geneigten Dächern entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Gradzahlen (38 °) zu versehen.

1.1.2 Bei allen Gebäuden sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu 3/5 der Trauflänge zulässig.

1.1.3 Drempel (Kniestöcke) sind bei Gebäuden bis 38° Dachneigung bis max. 0,30 m Höhe, gerechnet ab Oberkante Rohdecke, zulässig.
Abweichend hiervon ist bei der Festsetzung III(II + I DG) die Höhe des Drempels bis max. 0,60 m zulässig.

1.1.4 Abweichende Dachformen und Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn:

- innerhalb der mit offener Bauweise (o) festgesetzten Flächen Hausgruppen erstellt werden und alle Beteiligten einem einheitlichen Gestaltungsvorschlag zustimmen

- mehrere Einzel- bzw. Doppelhäuser im Zusammenhang als Ensemble nach einheitlichen Gestaltungskriterien erstellt werden.

1.2 Vollgeschoß im Dachraum

1.2 1 In dem WR-Bereich mit der Festsetzung III (II + I DG) sind die Gebäude so zu gestalten, daß das 3. Vollgeschoß im Dachraum ausgebildet wird.

1.3 Sockel- und Traufenausbildung

1.3.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Höhen der Sockel- und Traufenausbildungen einander anzupassen.

2. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BBauG

2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden geht unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

3. Hinweis

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 vier 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.