



Stadt Recklinghausen

Fachbereich - Planen, Umwelt, Bauen -

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 238

- Katharinenstraße Schulstraße -

5. Änderung - Johannes-Kampmeyer-Weg -
vereinfachtes Verfahren



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes
2. Flächennutzungsplan und andere Planungen
3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes
4. Planverfahren
5. Planinhalt und Festsetzungen
6. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB
7. Kosten

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 238 – Katharinenstraße/ Schulstraße – 5. Änderung – Johannes-Kampmeyer-Weg – liegt im mittleren Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 238 und wird begrenzt durch die ehemalige Grubenanschlussbahn im Norden, die Schulstraße im Osten, die Wilhelminenstraße im Süden und die Katharinenstraße im Westen. Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich, der bisher noch unbebaut ist, reines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise (WR II o) fest.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung - Johannes-Kampmeyer-Weg - vereinfachtes Verfahren - ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu dieser Begründung gekennzeichnet.

2. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan (Stand 12.05.2006) stellt den Planänderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Mit Blick auf die in Punkt 3 der Begründung dargestellten Ziele des Bebauungsplanes wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 238 - Katharinenstraße/Schulstraße - ist seit dem 21.12.2000 rechtsverbindlich. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 vom 19.06.2007 ist die letzte der vier bisher durchgeführten Bebauungsplanänderungen in Kraft getreten.

Die Bebauungsplanänderungen wurden mit dem Ziel durchgeführt, die planungsrechtlichen Festsetzungen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung bzw. den - ökonomisch bedingt - sich ändernden Möglichkeiten der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Das städtebauliche Leitbild / Ziel des Bebauungsplanes, die Innenblockbereiche der „Alten Kolonie Suderwich“ zwischen Ehlingstraße und Henrichenburger Straße bzw. Katharinenstraße und Schulstraße neu zu ordnen und über das Angebot attraktiver Wohnbaugrundstücke baulich zu ergänzen, blieb dabei auch Planungsgrundsatz für die jeweiligen Änderungen.

Abgesehen von dem Innenblockbereich zwischen dem Bahndamm der ehem. Grubenanschlussbahn und der Wilhelminenstraße (für eine Teilfläche dieses Bereiches wurde 2006 die 3. Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt) und des Teilbereiches nördlich des Walter-Zillessen-Weges (für diesen Bereich wurde 2007 die 4. Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt) ist in den übrigen Innenblockbereichen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits mit der Bebauung (Erschließung und Wohngebäude) begonnen worden bzw. ist diese schon fertiggestellt.

Für den erstgenannten Innenblockbereich (zwischen dem Bahndamm der ehem. Grubenanschlussbahn und der Wilhelminenstraße) wurde mit Schreiben vom 24.06.2008 seitens des Grundstückseigentümers (Preussag Immobilien GmbH) der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Dabei geht es darum, die an der projektierten Straße - Johannes-Kampmeyer-Weg - festgesetzten und den jeweils südlich angrenzenden Baufenstern zugeordneten Gemeinschaftsgaragenanlagen aufzuheben, weil hierdurch - qua Festsetzung - ausschließlich nur eine Reihenhausbebauung zugelassen werden kann.

Der Antragsteller sieht mit Blick auf die Möglichkeit, in den entsprechenden Baufenstern auch Einzel- und Doppelhäuser errichten zu können, hier eine größere städtebauliche Flexibilität bzw. Qualität und damit eine Verbesserung der Chancen, das Baugebiet neun Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes fertig stellen zu können.

Es ist festzustellen, dass der Antrag im Sinne des Bebauungsplangesamtkonzeptes dazu beitragen kann, diesen Siedlungsteilbereich entsprechend der bereits innerhalb des Plangebietes realisierten Bauabschnitte neu zu ordnen und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB durch die effektivere Nutzung des noch vorhandenen Bauflächenpotentials sowohl die Eigentumsbildung weiter

Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen als auch den Anforderungen an Kosten sparendes Bauen zu genügen.

4. Planverfahren

Da die Aufhebung der Festsetzung ‚Gemeinschaftsgaragenanlagen‘ und die verhältnismäßig geringe Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 238 die Grundzüge der Planung nicht berührt, die bauliche Entwicklung über den Änderungsbereich hinaus auch nicht präjudiziert wird und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ebenfalls gewährleistet ist, kann für die Planänderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Für die Anwendung dieses Verfahrens spricht auch der Umstand, dass die sonstigen Bebauungsplanfestsetzungen in dem betreffenden Bereich von der Planänderung unberührt bleiben.

Aufgrund des inhaltlich geringen Änderungsumfangs wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in der Sitzung vom 18.08.2008 - laut Zuständigkeitsordnung der Stadt Recklinghausen - die Einleitung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB mitgeteilt.

Um der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wurde in der Zeit vom 01.09.2008 bis 01.10.2008 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 24 vom 21.08.2008. Da Belange von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht berührt wurden, konnte auf deren Beteiligung verzichtet werden.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Die ursprüngliche planerische Absicht, durch die o.g. Festsetzung (Gemeinschaftsgaragenanlagen mit Zuordnung) ausschließlich den Bau von Reihenhäusern zu ermöglichen, ist zwar städtebaulich begründet, aber nicht mehr aufrechtzuerhalten. Dies liegt insbesondere an der fehlenden Nachfrage bei den Bauinteressierten, was zwangsläufig zu einer zeitlichen Verzögerung bei der Fertigstellung des Baugebietes und somit zu einer unzumutbaren Verlängerung des baustellenartigen Zustandes für die dort bereits Wohnenden führen würde. Darüber hinaus wird durch die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern die städtebauliche Dichte reduziert, was mit Blick auf die Verlagerung des Bauspielplatzes und einer möglichen baulichen Folgenutzung des frei werdenden Grundstücks sich grundsätzlich positiv auf den Innenblockbereich auswirken wird.

Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser führt, trotz der hiermit verbundenen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, zu einer eindeutig offeneren Baustruktur und somit zu einer größeren städtebaulichen Transparenz. Auch kann hierdurch der versiegelte Grundstücksflächenanteil geringer gehalten werden, als bei der bisher zulässigen Reihenhausbauung und der daran gebundenen Gemeinschaftsgaragenanlage.

Die Erschließung der Wohnbaugrundstücke erfolgt über die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigte Bereiche – festgesetzten Stichwege.

In Anbetracht der Tatsache, dass infolge der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern die notwendigen Garagen auf den jeweiligen Wohnbaugrundstücken errichtet werden, müssen diese Stichwege von bisher 3.5 m auf 4.5 m verbreitert werden. Dies hat wiederum zur Folge, dass im Änderungsbereich das westliche Baufenster insgesamt um 1.0 m nach Westen versetzt werden muss und eine Baugrenze des östlich gelegenen Baufensters um 1.0 m zurückgenommen wird. Ein Fehlbedarf an öffentlichen Stellplätzen wird durch die beabsichtigte Neubebauung nicht ausgelöst.

Der Erschließungsträger (Preussag) hat in Abstimmung mit der Fachverwaltung ein der reduzierten Zahl an Wohneinheiten (früher: ca. 400 WE; jetzt: ca. 225 WE im Gesamtbebauungsplanbereich) angepasstes Stellplatzkonzept vorgelegt. Hiernach sind bei einer 40 bis 50%igen Versorgung der neuen Wohneinheiten mit öffentlichen Stellplätzen für den gesamten Bau-

ungsplanbereich Nr. 238 - Katharinenstraße/ Schulstraße - nunmehr 105 Stellplätze verbindlich festgelegt worden.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 238 im Bereich der 5. Änderung - Johannes-Kampmeyer-Weg - bleiben unberührt. Dies betrifft insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung.

6. 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).

7. Kosten

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

Recklinghausen, den 07.10.2008
Bürgermeister
Im Auftrag

Schneider
Städt. Baudirektor