



Stadt Recklinghausen

Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 238

- Katharinenstraße/ Schulstraße –

6. Änderung

- 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

Anlage: Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 238 – Katharinenstraße/ Schulstraße – 6.
Änderung – vereinfachtes Verfahren -

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 238 – Katharinenstraße/ Schulstraße – 6. Änderung – liegt im nordwestlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 238 östlich der Katharinenstraße und südlich der Ehlingstraße.

Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich, der bisher noch unbebaut ist, Fläche für die Wasserwirtschaft fest.

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung - 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. 38 vom 19.12.2008 ist die letzte der fünf 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.

Dabei blieb 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 - auch Planungsgrundsatz bei den jeweiligen Änderungen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 - Katharinenstraße/ Schulstraße - 6. Änderung - vereinfachtes Verfahren - ist eine Stellungnahme der Fachverwaltung - Entwässerungsplanung - im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechtes bezüglich des Grundstücks Flur 358, Flurstück 660 (Katharinenstraße/ Ecke Ehlingstraße). Dieses Grundstück sowie das südlich angrenzende Flurstück 648 sind im o.g. Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Die ursprüngliche Intention dieser Festsetzung war die Sicherstellung der Niederschlagsentwässerung aus dem Neubaugebiet Brelohstraße (VEP Nr. 13) in den Suderwicher Bach (im Bebauungsplan Nr. 238 als planfestgestellte Fläche für die Wasserwirtschaft nachrichtlich übernommen). Da die beiden Flurstücke 648 und 660 nicht so zeitnah erworben werden konnten, wie es der Baufortschritt im Bereich Brelohstraße erforderlich gemacht hat, wurde stattdessen im Jahr 2004 in der Katharinenstraße ein Regenwasserkanal verlegt.

Laut Auskunft der zuständigen Fachverwaltung werden deshalb diese beiden Grundstücke für die Zwecke der Wasserwirtschaft nicht mehr benötigt und können einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Dies hat zur Folge, dass der Bebauungsplan formal hinsichtlich der Festsetzung - Fläche für die Wasserwirtschaft - auf den beiden Flurstücken 648 und 660 nicht mehr vollziehbar ist, was eindeutig im Widerspruch zu dem auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB festgestellten Planerfordernis steht. Die „drohende“ Nichtvollziehbarkeit des Bebauungsplanes hinsichtlich der o.g. Festsetzung wiederum begründet die „Verpflichtung“ der plangebenden Gemeinde mit dem Ziel der Planerhaltung diesen Bereich den neuen Umständen entsprechend

angepasst städtebaulich neu zu ordnen. Es ist deshalb die Einleitung eines (vereinfachten) Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes in dem betreffenden Bereich erforderlich. Aufgrund der Lage der beiden o.g. Grundstücke im städtebaulichen Kontext zur umgebenden Wohnbebauung kann das Ziel dieser Änderung nur die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) sein mit der Möglichkeit, das an die Ehlingstraße angrenzende Grundstück zweigeschossig zu bebauen.

4. Planverfahren

Die Aufhebung der Festsetzung ‚Fläche für die Wasserwirtschaft‘ und die Neuausweisung als reines Wohngebiet (WR II o) steht nicht im grundsätzlichen Widerspruch zu den allgemeinen Zielen bzw. Grundzügen des Bebauungsplanes Nr. 238.

Da die Nutzungsänderung der beiden Grundstücke und die verhältnismäßig geringe Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Teilbereich eindeutig nicht die bauliche Entwicklung über den Änderungsbereich hinaus präjudizieren und auch nicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des gesamten Plangebietes verhindern, kann die Planänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Für die Anwendung dieses Verfahrens spricht auch der Umstand, dass die sonstigen Bebauungsplanfestsetzungen in dem betreffenden Bereich - abgesehen von der textlichen und zeichnerischen Anpassung der immissionsschutzbezogenen Festsetzung - von der Planänderung unberührt bleiben.

Laut Zuständigkeitsordnung der Stadt Recklinghausen wurde die Einleitung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in der Sitzung vom 18.08.2008 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.

Während der Offenlegung wurde in einem Fall die Anregung vorgebracht, auf eine Bebauung des Grundstückes grundsätzlich zu verzichten. Dies hätte jedoch den im Rahmen einer Abwägung besonders zu berücksichtigenden eigentumsrechtlichen Belangen i. S. des Art. 14 GG widersprochen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen gestanden.

In der Sitzung des Rates vom 15.12.2008 sollte die 6. Änderung zur Satzung beschlossen werden.

Nach eingehender Beratung hat jedoch bereits der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in der Sitzung vom 27.10.2008 entschieden, keine Beschlussempfehlung abzugeben und den in der Vorlage aufgezeigten Sachverhalt zum Anlass zu nehmen, zunächst einen Ortstermin durchzuführen.

Dieser Ortstermin fand am 17.11.2008 unter Beteiligung einiger Ausschussmitglieder, des Ausschussvorsitzenden sowie der zuständigen Verwaltungsmitarbeiter statt. Dabei wurde vereinbart, mit Rücksicht auf die unter Denkmalschutz stehende Altbebauung „Alte Kolonie Suderwich“ das Baufenster für das geplante Wohngebäude soweit von der Straßenbegrenzungslinie der Ehlingstraße zurück zu setzen, dass hierdurch der Blick auf die ehem. Zechenhäuser nicht verstellt wird.

Der Verschiebung des Baufensters nach Süden sind jedoch dahingehend Grenzen gesetzt, als auf dem in Rede stehenden Grundstück noch unterirdische Bunkeranlagen existieren, die nicht oder nur mit finanziell und technisch hohem Aufwand durch den Grundstückseigentümer beseitigt werden können. Das Baufenster wird deshalb im vorliegenden Plan um max. 9.30 m von der Straßenbegrenzungslinie Ehlingstraße zurückliegend neu festgesetzt.

Da die Plananpassung nach der ersten Offenlegung erfolgte und die o.g. Anregung sich konkret auf dieses Grundstück bezogen hatte, wurde eine erneute Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 238 – Katharinenstraße/ Schulstraße – 6. Änderung – gem. § 4a Abs. 3 BauGB

erforderlich. Diese erneute (zweite) Offenlegung wurde aufgrund der Tatsache, dass die Veränderung/ Verschiebung des Baufensters nicht die Grundzüge der Planung berührt, entsprechend § 4a Abs. 3 Satz 2 u. 3 BauGB auf zwei Wochen (vom 09.03.2009 bis 23.03.2009 einschließlich) verkürzt. In der Bekanntmachung der erneuten Offenlegung im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 8 vom 27.02.2009 wurde des weiteren darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Während des vorgenannten Zeitraums wurden weder Stellungnahmen noch Anregungen vorgebracht.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Die nähere Umgebung der in Rede stehenden Grundstücke ist hinsichtlich der Art der Nutzung durch eine reine Wohnbebauung geprägt. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung werden die Grundstücke - abgesehen von den zweieinhalbgeschossigen Doppelhäusern der „Alten Kolonie Suderwich“ - im Wesentlichen durch eine zweigeschossige Bauweise geprägt. Die beiden Grundstücke werden deshalb in Anlehnung an die Neubebauung als reines Wohngebiet (WR) mit zweigeschossiger, offener Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4 sowie Geschossflächenzahl (GFZ) von 0.8 ausgewiesen.

Da die Grundstückszuschnitte beider Grundstücke lediglich eine Bebauung des Flurstückes 660 (Eckgrundstück Ehlingstraße/ Katharinenstraße) zulassen, wird mit Blick auf die Lage im Kreuzungsbereich Ehlingstraße/ Katharinenstraße/ Suderwichstrasse ein 10.0 m breites und 12.0 m tiefes Baufenster festgesetzt. Der Baukörper kann somit (bei einer geringeren Gebäudetiefe als 12.0 m) ggf. mehr als die festgesetzten 9.3 m von der Straßenbegrenzungslinie der Ehlingstraße zurück gesetzt errichtet werden.

Mit der Lage und Größe des Baufensters auf dem Grundstück wird den Umständen Rechnung getragen, dass sich im südlichen Grundstücksbereich noch Teile einer Bunkeranlage im Erdreich befinden, die nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand entfernt werden können, und dass das Erscheinungsbild der unter Denkmalschutz stehenden Altbebauung an der Ehlingstraße durch den Neubau nicht beeinträchtigt werden soll.

Zu dem Letztgenannten wird die Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde vom 30.10.2008 zitiert:

„Das betreffende Grundstück grenzt an den Denkmalbereich der Zechensiedlung "Alte Kolonie Suderwich", die 1901 bis 1905 durch die Gewerkschaft König-Ludwig für die unmittelbar westlich anschließende Schachanlage König-Ludwig IV/V erbaut wurde. Sie ist ein typisches Beispiel für die frühe Siedlungsform der parallelen Straßenbebauung.

Die Siedlung ist ein besonders gut erhaltenes Beispiel für den Typus des Geschosswohnungsbaus dieser Zeit. Charakteristisch sind die aufwendig gestalteten Schauffassaden aus Ziegelmauerwerk an der Straßenseite, während die nicht direkt einsehbaren Gebäudeteile lediglich verputzt sind. Darüber hinaus ist die Siedlung bedeutend für die städtebauliche und sozialgeschichtliche Entwicklung Suderwichs, da sie den Übergang vom Bauerndorf zur Industriegemeinde charakterisiert.“

Das geplante Wohngebäude ist auch nach § 3 der Denkmalbereichssatzung erlaubnispflichtig:

§ 3 "Erlaubnispflichtige Maßnahmen"

Der Erlaubnis gem. § 9 DSchG der Unteren Denkmalbehörde bedarf, wer

- a) den in § 2 bezeichneten Siedlungsgrundriss oder das Erscheinungsbild der Siedlung beeinträchtigen oder verändern will,
- b) bauliche Anlagen innerhalb des in § 1 bezeichneten Geltungsbereiches, auch wenn sie keine Denkmäler sind, beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
- c) in der engeren Umgebung durch den Geltungsbereich des § 1 erfassten baulichen Anlagen, auch wenn sie keine Denkmäler sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmalbereiches beeinträchtigt wird.

Nach Prüfung und Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde teilt diese mit, dass das Erscheinungsbild der Siedlung „Alte Kolonie Suderwich“ durch das neu zu errichtende Wohngebäude an der im Bebauungsplan ausgewiesenen Stelle eindeutig nicht beeinträchtigt wird.

Das Flurstück 648 ist dagegen aufgrund des relativ schmalen Zuschnitts für die Festsetzung eines Baufensters nicht geeignet. Dieses Grundstück kann als Erweiterung der Hausgärten der Wohnhäuser Johannes–Werners–Straße Nr. 1 bis 7 dienen.

Laut textlicher Festsetzung Nr. 1.4 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 238 sind an den Wohnhäusern Ehlingstraße Nr. 2 bis 44 (innerhalb der Schutzflächen i. S. d. Immissionsschutzgesetzes) aufgrund der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich. (s. Anlage)

Die Textfestsetzung und die zeichnerische Festsetzung der Schutzflächen müssen deshalb im Zuge der 6. Änderung auf das Baugrundstück Flurstück 660/ Flur 358 ausgeweitet werden.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 238 im Bereich der 6. Änderung – vereinfachtes Verfahren - bleiben unberührt bzw. bedürfen keiner Anpassung.

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 31.03.2009
Bürgermeister
Im Auftrag

Rapien
Ltd. Städt. Baudirektor

Anlage

Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 238 – Katharinenstraße/ Schulstraße – 6. Änderung – vereinfachtes Verfahren –

1.4 Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für die Wohngebäude westlich der Schulstraße in einem Bereich bis 20 m parallel zur Verkehrsfläche sowie für die Wohngebäude Ehlingstraße Nr. 2 bis 44 und auf dem Flurstück 660 (Flur 358), Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden müssen. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bzw. beim Austausch von Fenstern sind an allen äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen, die der Schulstraße bzw. der Ehlingstraße zugewandt sind, Schallschutzfenster einzubauen.

Das bewertete Schalldämmmaß muss mindestens der Schallschutzklasse 3 gem. VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

Zusätzlich zu den Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 sind die der Schulstraße bzw. Ehlingstraße zugewandten Schlaf- und Kinderzimmern mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.