

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsziel und Planungserfordernis	3
2.	Planverfahren	6
3.	Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben	9
4.	Planinhalte und Festsetzungen	9
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 1 Abs. 3 BauNVO)	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB/ § 16 BauNVO) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/ § 22 BauNVO)	9
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/ § 23 BauNVO)	10
4.4	Erschließung	10
4.4.1	Verkehrsflächen	10
4.4.2	Ver- und Entsorgung	11
4.4.3	Private Erschließungsanlagen	12
5.	Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB	13
6.	Kampfmittelbeeinflussung	13
7.	Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 261 – Südseite Hohenzollernstraße –	13
8.	Entschädigung	13
9.	Kosten	14
10.	Flächenbilanz	14
	Anlage:	
	Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 261 – Südseite Hohenzollernstraße –	15

1. Planungsziel und Planungserfordernis

Für den Bereich südlich der Hohenzollernstraße zwischen Holbeinweg und Mühlenstraße wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 261 – Südseite Hohenzollernstraße – aufgestellt.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes war eine Bauvoranfrage zur Errichtung von sechs Reiheneinfamilienhäusern im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Flur 337, Flurstück 878, südlich der Hohenzollernstraße. Das beantragte Vorhaben wäre nach der gegenwärtigen Rechtslage bzw. –auffassung gem. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig und ein Bauvorbescheid zu erteilen gewesen, weil von den in der Nachbarschaft bebauten Grundstücken Hohenzollernstraße 45/47, 49, 49a und 59, die teilweise im rückwärtigen Bereich bebaut sind, eine präjudizierende Wirkung auf das o.g. Grundstück ausgeht.

In Verbindung mit der bereits vorhandenen Bebauung wäre von dem beantragten Vorhaben wiederum eine Vorbildwirkung auf die nähere Umgebung ausgegangen, aus der dann Eigentümer von bisher unbebauten Grundstücken südlich der Hohenzollernstraße ebenfalls gem. § 34 BauGB einen Rechtsanspruch auf Genehmigung zur Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen hätten herleiten können.

Eine derartige Entwicklung kann nicht im Sinne des § 1 BauGB als städtebaulich geordnet bezeichnet werden. Um eine sukzessive Veränderung des Plangebietes, welches im Wesentlichen durch eine überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Straßenrandbebauung mit derzeit teilweise großzügigen Erholungsgärten geprägt wird, zu verhindern, bedurfte es einer gezielten bauleitplanerischen Steuerung der baulichen und sonstigen Nutzungen im Innenblockbereich.

Bis auf die o.g. Grundstücke, deren Bebauung als Vorbild für den Antrag auf Vorbescheid diente, sind die rückwärtigen Grundstücksflächen, neben der gärtnerischen Nutzung, nur mit zweckgebundenen baulichen Anlagen (Gartenhäusern, Garagen, Schuppen etc.) bebaut. Im Süden und Osten grenzen diese Gärten der Wohnbebauung Hohenzollernstraße wiederum an die Gartenflächen der Wohnbebauung an der Spitzwegstraße und der Mühlenstraße.

Insofern sind die zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzten Gebäude auf den rückwärtigen Flächen der o.g. Grundstücke zwar in eine Beurteilung nach § 34 BauGB mit einzubeziehen, stellen jedoch bezogen auf die dominante Nutzung im Innenblockbereich eher eine Ausnahme dar.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 261 – Südseite Hohenzollernstraße – ist es daher, baulichen Entwicklungen im Innenblockbereich, die - wie oben beschrieben – geeignet sind, bodenrechtlich relevante Spannungen auszulösen bzw. zu begründen, entgegenzuwirken. Damit wird verhindert, dass Strukturen in Bewegung gebracht werden, die i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nachträglich mit den Mitteln der Bauleitplanung nicht mehr zu steuern sind.

Des weiteren soll - im Sinne einer Abwehrfunktion - der Bebauungsplan dazu dienen, fremde und unerwünschte Nutzungen auszuschließen und die Gebietscharakteristik in ihrem Bestand zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Nach der Rechtsvorschrift des § 13 Abs. 1 BauGB ist ein Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34 BauGB (Überplanungen des unbeplanten Innenbereiches) aufzustellen, wenn der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert werden soll („bestandssichernder Bebauungsplan“). § 13 Abs. 1 BauGB regelt dabei mittelbar den zulässigen Planungsinhalt.

Grundsätzlich ist die sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung abzuleitende Zulässigkeit vorhandener oder auch gedachter Vorhaben maßgeblich. Unberücksichtigt bleiben singuläre Anlagen, die in einem auffälligen Kontrast zu der sie umgebenden, insoweit im wesentlichen homogenen Bebauung stehen. Daraus folgt, dass der auf Grundlage des § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellte Bebauungsplan von seinen Festsetzungsinhalten her ein einfacher Bebauungsplan i. S. von § 30 Abs. 3 BauGB ist.

Die Inhalte und Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 261 basieren im Wesentlichen auf dem Ergebnis einer Eigentümer(-innen)befragung, die im Auftrag des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 120 - Spitzwegstraße - bereits im Jahr 2000 im Plangebiet sowie in den angrenzenden betroffenen Nachbarwohngebieten durchgeführt wurde und zur Einstellung des Planverfahrens führten.

Dieses Befragungsergebnis ist durch eine weitere Umfrage, die mit zwei Planvarianten (mit und ohne zusätzlicher Hinterlandbebauung) im Jahr 2006 während der Planaufstellung bei den planbetroffenen Grundstückseigentümern durchgeführt wurde, im Grundsatz bestätigt worden. Auch in dieser (zweiten) Umfrage sprach sich die Mehrzahl der Eigentümer gegen eine zusätzliche Hinterlandbebauung aus. Gleichwohl blieb die Planvariante mit zusätzlicher Hinterlandbebauung zunächst weiterhin Gegenstand der Abwägung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 261.

Dementsprechend sind von der Verwaltung für diesen Planfall einer zusätzlichen Hinterlandbebauung sechs verschiedene Entwässerungsvarianten erarbeitet und in Hinblick auf die Kosten und die technische Machbarkeit geprüft worden.

Ebenfalls wurde durch die Verwaltung unter Zugrundelegung der fachlichen und juristischen (fachgesetzlichen) Vorgaben die Möglichkeit eines privaten Betriebs der Erschließungsanlagen im Innenblockbereich geprüft.

Weiterhin ist eine rechtliche Prüfung möglicher Entschädigungsansprüche bei eventuell entgangener Baurechte erfolgt.

Auch war in diesem Planverfahren zu prüfen, ob gleich gewichtige oder gar gewichtigere Belange den durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Eigentumsbelangen, die selbstverständlich und in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen öffentlich-rechtlicher Planungsentscheidungen gehören, gegenüberstehen (vgl. Urteil des OVG Münster vom 24.03.2006; AZ: 10 B 2133/05.NE).

Das private Eigentum ist nicht nur bei seiner unmittelbaren Überplanung besonders geschützt. Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB vermittelt vielmehr auch den Nachbarn des Plangebiets (hier: Eigentümer der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke an der Spitzwegstraße und Mühlenstraße) eigentumsrechtlichen Drittschutz gegenüber planbedingten Beeinträchtigungen.

„In der Abwägung zu berücksichtigen sind auch die Rechtspositionen Dritter, deren Grund Eigentum zwar außerhalb der Plangrenzen, jedoch in der Nachbarschaft des Plangebiets bzw. in der Umgebung des Planvorhabens liegt und belastenden Einwirkungen der durch den Plan ermöglichten Nutzungen ausgesetzt sein wird. Auf diese Weise vermittelt das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot den Anwohnern in der Umgebung des Plangebiets einen eigentumsrechtlichen Drittschutz, soweit die planbedingten Beeinträchtigungen (Nachteile, Gefahren) in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und nicht von geringfügiger Art sind. § 1 Abs. 6 BauGB (jetzt: § 1 Abs. 7) verleiht ihnen einen Rechtsanspruch auf Beachtung und gerechte Abwägung ihrer Eigentumspositionen“ (zit. nach BVerwG, Urteil v. 21.03.2002; Az. 4 CN 14.00).

Aus den genannten Gründen sind im Rahmen der beiden durchgeführten Befragungen 2000 und 2006 (s. hierzu auch weiter unten) auch die planbetroffenen Eigentümer der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke befragt worden. Das über die Befragungen hergestellte Meinungsbild wiederum diente der Vervollständigung der abwägungsbeachtlichen privaten Belange.

Die Auswertung der beiden Befragungen ergab - wie bereits oben erwähnt - ein weitgehend identisches Ergebnis:

Weil im Falle einer weiteren baulichen Verdichtung des Innenblockbereiches eine stärkere Beeinträchtigung befürchtet wurde, sprach sich die Mehrzahl der durch die Planung betroffenen Grundstückseigentümer in beiden Befragungen für eine weiterhin uneingeschränkte Nutzbarkeit ihrer Gärten als Ruhe- und Erholungsbereiche und damit gegen Planüberlegungen, die eine zusätzliche Hinterlandbebauung ermöglichen sollten, aus.

Insbesondere durch die zur Erschließung der Neubauten erforderlichen Verkehrswege wäre die Nutzbarkeit der überwiegend in den rückwärtigen Grundstücksbereichen liegenden Ruhe- und Erholungszone beeinträchtigt worden. Wie die der Verwaltung vorliegende Stellungnahmen von Hausbesitzern belegen, sind diese wohnungsnahen Ruhe- und Erholungszonen für die Bewohner (teilweise Mieter) der Wohnhäuser auf der Südseite der Hohenzollernstraße, vor dem Hintergrund des erheblichen Verkehrsaufkommens (Hohenzollernstraße/ DTV 2007: 15.900Kfz/ 24 h), außerordentlich wichtig.

Auch ließen die durch die Fachverwaltung durchgeführten Untersuchungen und Prüfungen des zuvor beschriebenen Planfalles (Hinterlandbebauung mit den hierfür erforderlichen Erschließungsanlagen) eine Vielzahl an Problemen erkennen:

Bei einer dezentralen Erschließung der Hinterlandbebauung wäre die notwendige verkehrliche Anbindung und die Verlegung von Ver- und Entsorgungsanlagen nur über die Abstandsflächen der Häuser an der Hohenzollernstraße möglich gewesen, was zu städtebaulich nicht gewünschten sog. „Pfeifenkopfundstücken“ geführt hätte.

Auch hätte ein Heranrücken der zusätzlichen Wohnbebauung im Hintergelände an den im Bestand geschützten Kfz-Betrieb mit Autohandel die Belange des Betriebes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB beeinträchtigt („sicheres“ Baurecht für Investitionen am vorhandenen Standort) und somit einen Abwehranspruch seitens des Betriebsinhabers begründet.

Des Weiteren lassen die topographischen Verhältnisse im Plangebiet (Nord-Süd-Gefälle) die Entwässerung einer rückwärtigen Bebauung in die Hohenzollernstraße nur mit einem technisch größeren Aufwand zu. Dies wiederum würde zu entsprechenden Mehrkosten bei der Stadt als Erschließungsträger führen (siehe Stellungnahme des zuständigen Fachbereiches).

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass sich außerdem durch die mit der Hinterlandbebauung verbundene zusätzliche Flächenversiegelung die ohnehin prekäre Situation bei starken Regenfällen für die „Unterlieger“ des Plangebietes (z. B. an der Spitzwegstraße) noch verschärfen könnte.

Gestützt wird diese Auffassung durch die Untersuchung der Fachbehörde vom 21.05.2007 zur Entwässerungssituation im Bebauungsplanbereich Nr. 261 – Südseite Hohenzollernstraße – sowie durch entsprechende Stellungnahmen von Anwohnern an der Spitzwegstraße.

Insbesondere angesichts des letztgenannten Problems wird deutlich, dass im Rahmen der abwägungsgerechten Berücksichtigung des Eigentums in der Nachbarschaft des Plangebietes planbedingte Missstände entstehen können, die den Grad der Eigentumsverletzung erreichen und einer Rechtfertigung vor Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Grundgesetz (GG) nicht standhalten.

Der bauleitplanerischen Abwägung waren dadurch äußerste (strikte), mit einer "gerechten Abwägung" nicht überwindbare Grenzen gesetzt. Da auch die Untersuchung vom 21.05.2007 zu dem Ergebnis kommt, dass die in einem solchen Fall durch den Planungsträger zu treffenden Vorkehrungen nur technisch aufwendig und kostenintensiv zu realisieren sind, ohne dabei allerdings einen dauerhaften Schutz gewährleisten zu können, wurde von einer weiteren Verfolgung der Planvariante mit einer zusätzlichen Hinterlandbebauung Abstand genommen.

Auf der Basis einer insbesondere bei der Neuplanung innerhalb des Bestands regelmäßig erforderlichen sorgfältigen Bestandsaufnahme sowie unter Zugrundelegung der Ergebnisse der zuvor genannten Befragungen und Untersuchungen und unter Berücksichtigung aller derzeit bekannten und in die Planung einzustellenden Belange war ein dem Wohl der Allgemeinheit dienendes öffentliches Interesse an einer städtebaulichen Nachverdichtung bzw. baulichen Weiterentwicklung des Plangebietes im Innenblockbereich eindeutig nicht feststellbar.

Somit fehlte es auch an dem notwendigen Planerfordernis für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes.

Da Bebauungspläne regelmäßig Inhalt und Schranken des Grundeigentums bestimmen, müssen Eingriffe in das verfassungsrechtlich geschützte private Eigentum daher stets aus Gründen des Allgemeinwohls gerechtfertigt sein.

Insbesondere aufgrund des nicht erkennbaren öffentlichen Interesses an einer städtebaulichen Nachverdichtung hat nach eingehender Abwägung aller in die Planüberlegungen einzustellenden Belange der Rat in seiner Sitzung vom 16.06.2008 beschlossen, das eingeleitete Aufstellungsverfahren - mit dem Ziel der Bestandsfestschreibung ohne dem Angebot weiterer baulicher Entwicklungen im Innenblockbereich - wieder aufzunehmen und zuende zu führen.

Da der Bereich südlich der Hohenzollernstraße durch eine einheitliche Straßenrandbebauung in überwiegend dreigeschossiger teilweise offener bzw. geschlossener Bauweise geprägt ist und bis auf wenige Ausnahmen (Ladenlokal, Kiosk, Büro und drei Handwerksbetriebe) die Bebau-

ung ausschließlich der Wohnnutzung dient, wird der betreffende Bereich i. S. der Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Neben dieser genannten Festsetzung wird - mit Ausnahme der bereits in einer größeren Tiefe bebauten Grundstücke Hohenzollernstraße 45/47, 49, 49a und 59 - durch Ausweisung eines durchgängig 24,0 m tiefen Baufensters parallel zur Hohenzollernstraße die das Ortsbild prägende Straßenrandbebauung festgeschrieben. Das Maß von 24,0 m ergibt sich aus der Tatsache, dass ein in gleicher Tiefe vorgesehener Anbau an ein bestehendes Wohnhaus aufgrund der planungsrechtlichen Zulässigkeit i. S. des § 34 BauGB im Jahr 2003 bauordnungsrechtlich genehmigt wurde, jedoch bisher nicht zur Ausführung kam.

Die im rückwärtigen Bereich der zuvor genannten Grundstücke vorhandenen baulichen Anlagen mit Hauptnutzungen (Gewerbe und Wohnen) sind laut Hausakten zulässigerweise errichtet worden und werden deshalb ebenfalls durch die Festsetzung einer Baugrenze planungsrechtlich gesichert bzw. können innerhalb des Zulässigkeitsrahmens von § 34 BauGB erweitert werden.

Da weitere qualifizierte Festsetzungen nicht geplant sind, handelt es sich bei diesem „bestandssichernden“ Bebauungsplan um einen „einfachen“ Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

2. Planverfahren

In der Sitzung des Rates vom 11.05.1992 wurde für den Bereich zwischen Holbeinweg, Hohenzollernstraße, Mühlenstraße, Ludwig-Richter-Straße und Spitzwegstraße die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 – Spitzwegstraße – im generellen Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens war es, die rückwärtigen Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes von der Spitzwegstraße aus zu erschließen und einer Wohnbebauung zuzuführen. Das Aufstellungsverfahren konnte über die im Zeitraum vom 11.04.1994 bis 02.05.1994 durchgeführte frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB nicht fortgesetzt werden, weil sich hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes in die Spitzwegstraße und auch mit Blick auf die verkehrliche Erschließung über die Spitzwegstraße bzw. den Holbeinweg erhebliche technische und nachbarrechtliche Probleme abzeichneten. Nach dem durch die gem. § 34 BauGB zulässige Errichtung von Wohngebäuden am Holbeinweg auch die verkehrliche Erschließung des Innenblockbereichs über diese Straße ausgeschlossen war, wurde statt einer ausschließlichen Anbindung an die Spitzwegstraße eine Anschlussmöglichkeit an die Hohenzollernstraße gewählt. Der Eigentümer des hierfür infrage kommenden Grundstückes sprach sich jedoch - trotz eingehender Beratungen mit der Verwaltung - eindeutig gegen diese Lösung aus.

Um bezüglich der Weiterführung des Planverfahrens zu einer Entscheidung zu kommen, beauftragte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt im August 2000 die Verwaltung eine Befragung der unmittelbar von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer(innen) durchzuführen. Diese Befragung fand in der Zeit vom 21.11.2000 bis 20.12.2000 statt und führte zu dem Ergebnis, dass sich eine Vielzahl der Betroffenen gegen eine zusätzliche Hinterlandbebauung aussprach. Da außerdem für die zentrale Erschließung des Hintergeländes von der Hohenzollernstraße aus auch kein Grundstück zur Verfügung stand bzw. bereitgestellt werden konnte, beschloss der Rat in seiner Sitzung vom 24.09.2001 darauf hin die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 120 – Spitzwegstraße –.

Ausgelöst durch den bereits oben erwähnten Antrag auf Vorbescheid musste sich der Rat der Stadt Recklinghausen im Jahr 2005 erneut mit der Frage nach einer verbindlichen städtebaulichen Ordnung des Innenblockbereichs zwischen Holbeinweg, Hohenzollernstraße, Mühlenstraße und Spitzwegstraße befassen.

Diese städtebauliche Ordnung konnte allerdings vor dem Hintergrund des Befragungsergebnisses aus dem Jahr 2000 und der anschließenden Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 120 im Jahr 2001 nur darin bestehen, dass eine weitere baulichen Verdichtung des Innenblockbereichs nicht mehr zugelassen wird.

Auf der Grundlage des § 13 Abs. 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) wurde deshalb in der Sitzung des Rates vom 12.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 261 - Südseite Ho-

henzollernstraße - mit dem Ziel der bestandsorientierten Festschreibung in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet beschlossen.

In der Regel bedarf es laut Zuständigkeitsordnung der Stadt Recklinghausen keines Aufstellungsbeschlusses bei einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Da aber im vorliegenden Fall von dem Instrument der Sicherung der gemeindlichen Planung Gebrauch gemacht wurde (§ 15 BauGB ‚Zurückstellung von Baugesuchen‘), musste zunächst ein Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst werden. Des Weiteren wurde vom Rat in der gleichen Sitzung die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, weil es bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 120 zu einer breiten Diskussion in der betroffenen Anwohnerschaft gekommen war und der Rat deshalb an einer größtmöglichen Transparenz des Planverfahrens interessiert war. Die Bekanntmachung der beiden Beschlüsse erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 26 am 16.09.2005.

Die Offenlegung der Planunterlagen wurde zusammen mit der Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 27.09.2005 bis 27.10.2005 einschließlich durchgeführt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Ebenfalls konnte gem. § 13 Abs. 3 BauGB in diesem vereinfachten Verfahren auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden lediglich in einem Fall Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

In der Sitzung des Rates vom 06.02.2006 sollte nach einer abwägenden Entscheidung über die Anregungen der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Diese Entscheidung wurde zunächst zurückgestellt, weil im Vorfeld zu den Beratungen über die eingegangenen Anregungen ein Bebauungsvorschlag für die hinteren Grundstücksbereiche südlich der Hohenzollernstraße sowie weitere ausführliche Stellungnahmen seitens betroffener Grundstückseigentümer an der Hohenzollernstraße dem Rat vorgelegt wurden.

Unabhängig davon, dass die Stellungnahmen nicht fristgerecht abgegeben worden sind und damit bei der Beschlussfassung über den Plan hätten unberücksichtigt bleiben können, hat der Rat die Stellungnahmen zum Anlass genommen, die Verwaltung zu beauftragen, die Eigentümer(-innen) im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes bzw. der angrenzenden Grundstücke zu den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen (erneut) zu befragen.

Zu diesem Zweck wurden von der Verwaltung zwei Planvarianten erarbeitet, die alternativ eine bauliche Verdichtung im Innenblockbereich mit entsprechender verkehrlicher sowie ver- und entsorgungstechnischer Erschließung bzw. eine Festschreibung des baulichen Bestandes i. S. v. § 34 BauGB ohne weitere bauliche Entwicklung im Innenblockbereich vorsahen.

Die durch den Rat veranlasste (zweite) Befragung ist mit diesen beiden Planvarianten (Planvariante 1 - keine weitere Hinterlandbebauung und Planvariante 2 - zusätzliche Hinterlandbebauung) im September/ Oktober 2006 durchgeführt worden.

Die anschließende Auswertung dieser Befragung führte gegenüber dem ersten Befragungsergebnis aus dem Jahre 2000 zu keinen grundsätzlich neuen Erkenntnissen hinsichtlich des kontroversen Meinungsbilds im Befragungsgebiet:

Die von zusätzlichen Bauungsmöglichkeiten profitierenden Eigentümer(-innen) waren bis auf drei für eine Hinterlandbebauung und somit für die Änderung des Bebauungsplanes. Die übrigen Grundstückseigentümer(-innen) sprachen sich für den Abschluss des eingeleiteten Aufstellungsverfahrens und damit eindeutig gegen eine zusätzliche Bebauung und für den Erhalt der Gärten aus.

Da bei diesem Befragungsergebnis die Entscheidung über die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens noch nach wie vor offen blieb, wurden von der Verwaltung mit Blick auf die topographische Lage (Nord-Süd-Gefälle) und die örtlichen Bodenverhältnisse (fehlende Versickerungsmöglichkeiten) für den Fall einer ergänzenden Hinterlandbebauung sechs verschiedene Entwässerungsvarianten für das Plangebiet technisch geprüft/ berechnet und kostenmäßig ermittelt (Mai 2007).

Daraufhin sind noch einmal im August/ September 2007 die Grundstückseigentümer gezielt befragt worden, deren Grundstücke für eine Kanaltrasse mit Anschluss an die Kanäle in die Spitzwegstraße bzw. Mühlenstraße infrage kämen. Die befragten Eigentümer(-innen) waren nicht bereit, die Verlegung von Abwasserkanälen aus dem potentiellen Neubaugebiet über ihre Grundstücke zu dulden. Dieser Umstand hätte zur Folge, dass das Plangebiet mittels Stauraumkanal und Pumpwerk technisch aufwendig und kostenintensiv in die Hohenzollernstraße entwässert werden müsste (siehe hierzu Pkt. 1 und Pkt. 4.4.2 dieser Begründung).

In der Sitzung vom 16.06.2008 wurde dem Rat das Ergebnis der Befragung zusammen mit einer Darstellung und Bewertung des zwischenzeitlich ermittelten Abwägungsmaterials (i. S. v. § 2 Abs. 3 BauGB) zur Entscheidung über die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens vorgelegt.

Der Rat beschloss darauf hin, das eingeleitete Aufstellungsverfahren - mit dem Ziel der Bestandsfestschreibung ohne weiterer baulicher Entwicklung im Innenblockbereich - wieder aufzunehmen und mit der erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen weiterzuführen.

Die Auswertung der Ergebnisse der oben erwähnten Eigentümerbefragung sowie die Berücksichtigung des umfangreichen Abwägungsmaterials machten diese zweite öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB, die in der Zeit vom 07.07.2008 bis 07.08.2008 einschließlich in Form eines Aushangs der Planunterlagen im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen stattfand, erforderlich. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 18 vom 27.06.2008.

Während dieses Zeitraums wurden erneut Anregungen mit dem Ziel, eine weitere bauliche Verdichtung im Hintergelände der Grundstücke Hohenzollernstraße zu ermöglichen, vorgebracht.

Hierzu gehörte auch ein rechtlicher Hinweis hinsichtlich der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in einem einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB (hier: Ausweisung einer Mindestgeschosszahl).

Diesem Hinweis ist in der Form Rechnung getragen worden, dass nach Abschluss der zweiten öffentlichen Auslegung der Bebauungsplan durch Aufhebung der Festsetzung „mind. II“ (= mindestens zweigeschossig) angepasst wurde. Diese Festsetzung war entbehrlich, weil - laut einschlägiger Kommentierung - im Rahmen einer homogen bebauten maßgeblichen näheren Umgebung - wie im Fall der Straßenrandbebauung auf der Südseite der Hohenzollernstraße - die Mindestgeschosszahl und damit das zulässige Maß der baulichen Nutzung (hier: Mindest- und Maximalhöhe der baulichen Anlagen) gem. § 34 BauGB hinreichend genau bestimmt werden kann. Eine Festsetzung auf der Grundlage des § 16 BauNVO in einem einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB war somit nicht erforderlich.

Mit der Aufhebung der Mindestgeschosszahl entfiel auch die Baugrenze zwischen den vorderen und hinteren überbaubaren Grundstücksflächen (Hohenzollernstraße 45/47 – 49a und 59).

Die Anpassung des Entwurfes des Bebauungsplanes machte eine weitere (dritte) öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Da allerdings durch die Aufhebung der Festsetzung einer Mindestzweigeschossigkeit und der Baugrenzen in Teilbereichen die Grundzüge der Planung nicht berührt waren, wurde i. S. des § 4a Abs. 3 Satz 2 u. 3 BauGB die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt und in der erneuten Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 24 vom 21.08.2008 darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

Der Bebauungsplan nebst Begründung hat in der Zeit vom 01.09.2008 bis 15.09.2008 einschließlich öffentlich ausgelegen. Außerdem sind die betroffenen Einsender von Stellungnahmen während der zweiten öffentlichen Auslegung über die dritte öffentliche Auslegung durch Anschreiben informiert worden.

Während der dritten öffentlichen Auslegung wurden weder Anregungen noch Hinweise vorgebracht.

Verfahrensbegleitend wurde in der Sitzung am 07.06.2006 vom Rat gem. § 14 BauGB eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen, die der Sicherung der Planung in dem betreffenden Planbereich diene. Die Veränderungssperre war bis zum 16.06.2008 gültig und wurde mit Beschluss des Rates vom 18.02.2008 um ein weiteres Jahr verlängert.

3. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

Flächennutzungsplan

Der Inhalt des Bebauungsplanes entspricht grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 12.05.2006 in einer Weise, die sich im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als „entwickelt“ begreifen lässt.

Der Flächennutzungsplan stellt den betreffenden Bereich mit in Kraft treten der FNP-Änderung Nr. 2.52 am 12.01.2001 als Wohnbaufläche dar.

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 1 Abs. 3 BauNVO)

Der Bebauungsplan Nr. 261 setzt im gesamten Geltungsbereich allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. von § 4 BauNVO fest. Dies entspricht der Eigenart und tatsächlichen Nutzung in der gem. § 34 BauGB maßgeblichen näheren Umgebung. Neben wenigen WA-gebietsverträglichen sonstigen Nutzungen (Ladenlokal, Kiosk, Büro und zwei Handwerksbetriebe) wird das Plangebiet überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

„Fremdkörperfestsetzung“ (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Das Grundstück Hohenzollernstraße 45/47 wird überwiegend durch eine für dieses Baugebiet (WA) untypische Kfz-Werkstatt mit Autohandel genutzt. Ein großer Teil des Betriebes befindet sich auf den rückwärtigen Grundstücksflächen. Diese vorhandene Anlage ist mit dem festgesetzten WA-Gebiet generell unvereinbar. Da allerdings der Betrieb 1970 bauordnungsrechtlich genehmigt und somit zulässigerweise errichtet wurde, soll dessen Bestand (sog. „erweiterter Bestandschutz“) sowie evtl. erforderliche betriebsnotwendige Erweiterungen bzw. Erneuerungen über eine Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden. Damit kann die Innenentwicklung gezielt gesteuert und die Absicherung von Investitionen an einem vorhandenen Gewerbestandort in einem überwiegend bebauten Gebiet (sog. Gemengelage) verbessert werden.

Das Differenzierungsinstrument des § 1 Abs. 10 BauNVO bezieht sich dabei nur auf die Art der baulichen Nutzung unter der Voraussetzung, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt. Es dürfen keine städtebaulich unververtretbare Verhältnisse auftreten. Die Erweiterung des vorhandenen Betriebes darf nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen führen bzw. eventuell auch schon bestehende unzumutbare Wohnverhältnisse infolge schädlicher Umwelteinwirkungen i. S. des § 3 Abs. 1 BImSchG dürfen nicht durch die Zulassung einer Betriebserweiterung verfestigt werden. Die absolute Grenze liegt hierbei darin, dass die Erweiterung eines den Rahmen der Umgebung sprengenden Gewerbebetriebes ausgeschlossen ist, wenn von dem (veränderten) Betrieb Emissionen ausgehen würden, die der Nachbarschaft nicht zuzumuten sind.

Vor diesem Hintergrund wird gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass bauliche Maßnahmen, die der Umgestaltung der Kfz-Werkstatt mit Autohandel, Hohenzollernstraße Nr. 45/47 durch Anbau, Umbau oder Ausbau dienen, zulässig sind, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und gegenüber der angrenzenden reinen Wohnnutzung nördlich der Spitzwegstraße ausreichend gesichert ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB/ § 16 BauNVO) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/ § 22 BauNVO)

Die Zulässigkeitskriterien des § 34 Abs. 1 BauGB i. V. m. der eindeutigen Vorprägung des Plangebietes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der teilweise offenen bzw. geschlossenen Bauweise machen die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) i. S. des § 16 BauNVO sowie der Bauweise i. S. des § 22 BauNVO entbehrlich.

Ebenfalls kann aufgrund der einheitlichen Geschossigkeit und damit Höhenentwicklung der Gebäude im Straßenrandbereich auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe baulicher Anlagen (sowohl als Mindest- als auch als Höchstmaß) verzichtet werden.

Die Höhe der Straßenrandbebauung wird durchgehend eingehalten. In diesem Sinne ist sie rahmenbestimmend und umgebungsprägend, so dass ein Unterschreiten ebenso wie ein Überschreiten eine Abweichung vom Rahmen darstellt, die dazu führen kann, dass Vorhaben sich nicht im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB einfügen.

Für die Unzulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB reicht es aus, dass dieses sich schon hinsichtlich eines der Maßstäbe nicht einfügt (zit. i. S. des BVerwG-Beschlusses v. 23.11.1998 – 4 B 29/98).

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/ § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche, festgesetzt durch Baugrenzen, entspricht der örtlichen Situation im Straßenrandbereich der Hohenzollernstraße bzw. des Holbeinweges und der Mühlenstraße und ermöglicht darüber hinaus bauliche Erweiterungen, die aufgrund der verhältnismäßig großen Grundstücksflächen bereits im Rahmen der Vorschriften des § 34 BauGB zulässig waren. Dementsprechend wird parallel zur Hohenzollernstraße ein durchgängig 24,0 m tiefes Baufenster ausgewiesen. Das Maß von 24,0 m ergibt sich aus der Tatsache, dass ein in gleicher Tiefe vorgesehener Anbau an ein bestehendes Wohnhaus aufgrund der planungsrechtlichen Zulässigkeit i. S. des § 34 BauGB im Jahr 2003 bauordnungsrechtlich genehmigt wurde, jedoch bisher nicht zur Ausführung kam.

Lediglich im Bereich der Hohenzollernstraße/ Ecke Holbeinweg bzw. Hohenzollernstraße/ Ecke Mühlenstraße wird aufgrund der geringeren Grundstückstiefen das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche auf 16,0 m bzw. 20,0 m begrenzt.

Abweichend von dieser Ausweisung ist für die Grundstücke Hohenzollernstraße 45/47, 49, 49a und 59 auch auf den rückwärtigen Grundstücksteilen - entsprechend den vorhandenen und laut Hausakten zulässigerweise errichteten Gebäuden - eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht im Rahmen des Bestandschutzes weiterhin die Nutzung der Gebäude mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten (s. auch die Sonderregelung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zu dem vorhandenen Kfz-Betrieb auf dem Grundstück Hohenzollernstraße 45/47).

Erweiterungen, die eventuell eine städtebaulich nicht gewünschte Hinterlandbebauung begründen, sind durch diese Festsetzung ausgeschlossen. Darüber hinaus wird von einer über die vorhandene Bebauung wesentlich hinausgehenden weiteren Innenbockbebauung auch abgesehen, weil hierdurch die schützenswerten Interessen eines großen Teils der Wohnbevölkerung an der Beibehaltung von wohnungsnahen Erholungs- und Ruhezeiten Berücksichtigung finden. Dies entspricht auch der Regelung in § 13 Abs. 1 BauGB, wonach die nach § 34 BauGB sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden einschlägigen Tatbestandsmerkmale „nicht wesentlich verändert“ werden dürfen.

Grundsätzlich können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Im Bebauungsplan Nr. 261 unterliegt diese Kann-Bestimmung zugleich dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Das heißt, die Zulässigkeit der zuvor genannten baulichen Anlagen richtet sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nach den in der maßgeblichen näheren Umgebung vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 261 – Südseite Hohenzollernstraße – sind - wegen fehlenden Planerfordernisses - keine Verkehrsflächen i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet ist verkehrlich über die außerhalb des Planbereiches liegenden Verkehrsflächen Hohenzollernstraße, Holbeinweg und Mühlenstraße erschlossen.

4.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist auch ver- und entsorgungstechnisch über entsprechende Leitungen, die im Bereich der Verkehrsflächen Hohenzollernstraße, Holbeinweg und Mühlenstraße verlegt sind, erschlossen.

Entwässerung

Im Rahmen der im September/ Oktober 2006 durchgeführten Eigentümer(-innen)befragung wurde auch eine Bebauungsplanvariante mit einer zusätzlichen Hinterlandbebauung zur Diskussion gestellt. Diese Planvariante wiederum bildete die Grundlage für die Fachverwaltung anhand von (sechs) verschiedenen Modellen die technische Umsetzbarkeit und die voraussichtlichen Kosten für eine Entwässerung des Plangebietes zu prüfen und zu berechnen. (s. Pkt. 1 und Pkt. 2 dieser Begründung) Die Untersuchung liegt seit dem 21.05.2007 vor und erbrachte folgendes Ergebnis:

Grundlage für alle Entwässerungsmodelle war die fehlende Möglichkeit zur Ableitung oder Versickerung des Regenwassers. Vor dem Hintergrund der exponierten Lage des Plangebietes mit seinen spezifischen topographischen Verhältnissen (Nord-Süd-Gefälle) stellte dies bereits in der Vergangenheit - ohne zusätzliche Hinterlandbebauung - bei starken Regenfällen ein erhebliches Problem dar. Sowohl in der Verkehrsfläche Spitzwegstraße (aufgrund des geringen Kanalquerschnittes) als auch auf den Privatgrundstücken der „Unterlieger“ des Plangebietes (Anwohner nördlich der Spitzwegstraße) führt dieser Umstand bei entsprechenden Regenereignissen regelmäßig zu Überflutungen. Unter dieser Voraussetzung wurde in allen Entwässerungsmodellen die Ableitung des Regenwassers im Mischsystem festgelegt.

Im Plangebiet selbst war aus betrieblichen Gründen eine nach Schmutz- und Niederschlagswasser getrennte Kanalisation vorgesehen.

Die verschiedenen Konzeptionen unterschieden sich grundsätzlich in der Form der Ableitung und Speicherung des Regenwassers im Plangebiet sowie in der Art der Ableitung des Mischwassers aus dem Plangebiet heraus.

Die Entwässerung im Freispiegelgefälle (der entwässerungstechnische Normalfall) zur Spitzwegstraße und zur Mühlenstraße hin, mit jeweils einem Stauraumkanal innerhalb der neu anzulegenden Verkehrsflächen, schien der geeignete Weg zu sein, das Plangebiet im Falle einer Neubebauung der rückwärtigen Grundstücke an die vorhandenen Kanäle anzuschließen.

Vorteil dieser Lösung wäre der relativ geringe Flächenbedarf der Anlage und die Möglichkeit, den Stauraumkanal innerhalb des Straßenquerschnittes unterzubringen, gewesen.

Der Umsetzung dieser Lösung hätte jedoch - neben der durch die zusätzliche Versiegelung bei starken Regenfällen drohenden Überflutung an der Spitzwegstraße - die fehlende Anschlussmöglichkeit an die Kanäle der Spitzwegstraße und der Mühlenstraße entgegengestanden. Die entsprechenden Leitungen hätten über Fremdgrundstücke außerhalb des eigentlichen Plangebietes verlegt werden müssen. Deren Eigentümer sprachen sich jedoch im Rahmen einer zweiten gezielten Befragung durch Mitarbeiter der Verwaltung im September 2007 gegen eine Verlegung dieser Abwasserleitungen auf ihren Grundstücken aus. Im Übrigen wäre die Verlegung der Leitungen teilweise nur unterhalb bestehender Gebäude möglich gewesen, was technisch zwar machbar, aber mit Blick auf eine Wartung oder Reparatur zu Problemen hätte führen können.

In Anbetracht dieser Tatsache blieb im Falle einer Hinterlandbebauung als einzige Lösung die Entwässerung in die Hohenzollernstraße mit Stauraumkanal und Pumpwerk.

Die Kosten für diese Lösung wurden auf ca. 586.000,- € beziffert (Stand: 21.05.2007). Unberücksichtigt bei dieser Rechnung blieben die Kosten für Betrieb, Wartung und Reparatur (24h-Notdienst) für die beiden notwendigen Pumpwerke.

Von den ermittelten ca. 586.000,- € Kanalbaukosten müsste ein 60%iger Anteil (= 351.600,- €) von der Stadt finanziert werden. Die restlichen 40% Kanalbaukosten werden zu 90% als umlagefähiger Aufwand über die Straßenentwässerung und damit über Erschließungsbeiträge von den Grundstückseigentümern getragen.

Unter Berücksichtigung der Kosten von voraussichtlich ca. 120,-€/qm für den verkehrsberuhigten Ausbau der beiden Stichstraßen mit Baumpflanzungen, Parkplätzen und Straßenentwässerung hätte der umlagefähige Aufwand für die zuvor genannten Entwässerungsvarianten ca. 55,- € pro Quadratmeter Grundstücksfläche betragen.

Das Ergebnis der Untersuchung macht deutlich, dass - im Falle einer zusätzlichen Hinterlandbebauung - aufgrund der topographischen Lage des Baugebietes und den örtlichen Bodenverhältnissen der technische und flächenmäßige sowie der bei der Gemeinde verbleibende anteilige finanzielle Aufwand für die Entwässerungsanlagen relativ hoch gewesen wäre. Dabei ist außerdem noch zu berücksichtigen, dass sich - trotz dieses erheblichen Aufwandes - durch die mit der Hinterlandbebauung verbundene zusätzliche Flächenversiegelung die ohnehin prekäre Situation bei starken Regenfällen für die „Unterlieger“ des Plangebietes (z. B. an der Spitzwegstraße) noch hätte verschärfen können.

Da es sich hierbei (wie bereits unter Pkt. 1 dieser Begründung dargelegt) um abwägungserhebliche Belange - auch hinsichtlich der Berücksichtigung des Eigentums in der Nachbarschaft des Plangebietes - handelt, waren diese in die Entscheidungsfindung über die planerische Zielsetzung mit einzustellen.

Insbesondere angesichts des letztgenannten Problems wird deutlich, dass eine zusätzliche Hinterlandbebauung planbedingte Missstände hervorgerufen hätte, die den Grad der Eigentumsverletzung erreichen und einer Rechtfertigung vor Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 Grundgesetz (GG) nicht standhalten würden. Dementsprechend ist u. a. auch nach dem vorliegenden Untersuchungsergebnis bezüglich der Entwässerungsmöglichkeiten im Bebauungsplangebiet Nr. 261 von der Ausweisung weiterer über den vorhandenen Bestand hinausgehender Bauflächen im Innenblockbereich Abstand genommen worden.

4.4.3 Private Erschließungsanlagen

Da ebenfalls der private Betrieb der Erschließungsanlagen erwogen wurde, ist unter Berücksichtigung der fachgesetzlichen Vorgaben und den Ergebnissen aus der Untersuchung der verschiedenen Entwässerungsvarianten auch diese Möglichkeit durch die Fachverwaltung geprüft worden.

Im Ergebnis wird nach Auswertung der entsprechenden Rechtsvorschriften - Landeswassergesetz NRW (LWG) und Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Recklinghausen - aus fachlichen bzw. juristischen Gründen eindeutig von einer privaten entwässerungstechnischen Erschließung abgeraten.

Aufgrund der Größe des zu erschließenden Bebauungsgebietes, insbesondere die Zahl der zu erschließenden Grundstücke und die Anzahl der Nutzer einer solchen Abwasseranlage kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass lediglich ein Hausanschluss an die öffentliche Abwasseranlage vorliegt. Der geplante Gemeinschaftsanschluss hätte nicht nur dem individuellen Vorteil der einzelnen Anlieger gedient, vielmehr käme die Abwasserleitung allen an der neu zu erschließenden Verkehrsfläche liegenden Grundstücken zugute, so dass die Abwasserleitung überwiegend der Allgemeinheit dienen würde.

Eine private Abwasseranlage in dieser geplanten Größe und Umfang wäre mit den Regelungen des LWG NRW zur Abwasserbeseitigungspflicht in § 53 LWG NRW nicht zu vereinbaren. Im LWG NRW ist ein Übergang oder eine Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf private Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigte gesetzlich nur in Ausnahmefällen vorgesehen.

Eine Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf private Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigte für häusliches Abwasser, das im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles anfällt, ist dagegen gesetzlich nicht vorgesehen. Hieraus ist zu erkennen, dass eine solche generelle Zulässigkeit der Übertragung vom Gesetzgeber offensichtlich auch nicht gewollt ist. Bei einer Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf private Grundstückseigentümer könnte nicht hinreichend sichergestellt werden, dass der Dritte die Abwasserbeseitigung fachkundig und zuverlässig ausführt.

Eine private entwässerungstechnische Erschließungsanlage in dieser Größe würde daher auch nicht dem Sinn und Zweck der satzungsrechtlichen Regelung in § 6 Abs. 3 entsprechen. Zwar kann die Gemeinde die Einzelheiten der (entstandenen) Abwasserbeseitigungspflicht durch Satzung regeln, jedoch darf die Satzung nicht über das hinausgehen, was nach dem LWG NRW zulässig ist.

Gegen eine verkehrliche Erschließung durch die Anlage eines Privatweges bestehen dagegen keine grundsätzlichen rechtlichen Bedenken. Da nach der zuvor dargelegten Rechtslage eine öffentliche Abwasseranlage durch die Stadt zu errichten ist, wäre allerdings bei der Erschlie-

ßung durch einen Privatweg zu berücksichtigen, dass die Privatgrundstücke zugunsten der Stadt in der Weise belastet werden müssten, dass durch Eintragung einer beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch der Stadt ein Recht zur Nutzung der Grundstücksfläche sowie ein Betretungsrecht eingeräumt wird. Problem ist jedoch hierbei, dass im Falle einer Beschädigung des Grundeigentums der Eigentümer oder etwa in fremden Eigentum stehender Sachen bei Arbeiten an der Kanalisation die Stadt verpflichtet gewesen wäre, den entstandenen Schaden zu beseitigen. Streitigkeiten über den Zustand des Grundstückes und der Sachen vor Eintritt des schädigenden Ereignisses, den die Stadt sodann wiederherzustellen verpflichtet ist, sind durchaus denkbar.

Obgleich eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Belangen gegen eine ergänzende Hinterlandbebauung sprachen, musste, um den hohen Anforderungen an die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials zu entsprechen, auch der Vorschlag seitens einiger Grundstückseigentümer, die im Falle einer zusätzlichen Bebauung erforderlichen Erschließungsanlagen privat zu betreiben, einer abwägenden Prüfung unterzogen werden. Das Ergebnis der Prüfung zeigt, dass sowohl aus fachtechnischer als auch aus rechtlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen eine private Erschließung des o.g. Bebauungsplangebietes bestanden und auch aus diesen Gründen der Entwurf mit einer zusätzlichen Hinterlandbebauung nicht mehr weiterverfolgt wurde.

5. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 261 - Südseite Hohenzollernstraße - wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht gem. 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB kann deshalb abgesehen werden.

Der o.g. Bebauungsplan 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 i. S. des § 21 Abs. 1 BNatSchG.

6. Kampfmittelbeeinflussung

Laut Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) liegen auf der Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen keine eindeutigen Hinweise auf Kampfmittelbelastungen innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches vor.

Lediglich auf dem Grundstück Spitzwegstraße 10 außerhalb des Bebauungsplanbereiches befand sich eine Geschützstellung. Die diesbezüglich bei Bauvorhaben auf dem Grundstück erforderlichen Maßnahmen sind nicht Gegenstand von Festsetzungen bzw. Hinweisen in diesem Bebauungsplan.

7. Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 261 – Südseite Hohenzollernstraße –

Der textliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 261 besteht ausschließlich aus der Festsetzung eines erweiterten Bestandschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO für den Kfz-Betrieb, Hohenzollernstraße 47 (s. Anlage zur Begründung).

8. Entschädigung

Die Betonung des Schutzes der Eigentumssubstanz in der verfassungsgerichtlichen Rechtsprechung verdeutlicht, dass bei der Planung primär das Eigentum in seiner – auch durch die bestehenden Nutzungsrechte geprägten – Substanz zu erhalten ist. Die Einschränkung der bestehenden Eigentumspositionen oder gar deren Entzug ist ggf. monetär nach Maßgabe der §§ 39 bis 44 BauGB zu entschädigen.

Um die üblicherweise bei der Überplanung bereits bebauter Bereiche auftretenden Probleme der Bestandsicherung auszuschließen, wurden im Bebauungsplan Nr. 261 - unter Beachtung der Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB - die Baugrenzen mit Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz festgesetzt. Dies trifft - neben der das Plangebiet prägenden Straßenrandbebauung an der Hohenzollernstraße - auch auf die in den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Hohenzollernstraße 45/47, 49, 49a und 59 bauordnungsrechtlich zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen mit Hauptnutzungen zu.

In Bezug auf die Überplanung der vorhandenen Nutzung ‚Kfz-Werkstatt mit Autohandel‘ auf dem Grundstück Hohenzollernstraße 45/47 durch die Festsetzung eines WA-Gebietes wird dem Betrieb im Rahmen einer textlichen Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauGB Planungssicherheit gegeben. Dem Betrieb, der nach den Festsetzungen des Plans künftig an sich unzulässig wäre, wird mittels dieses planungsrechtlichen Instruments ein über den „passiven“ Bestandschutz (d. h. die Sicherung des Vorhandenen gegenüber Veränderungen der Rechtslage) hinausgehender „erweiterter“ („aktiver“) Bestandschutz eingeräumt.

Es ist nicht erkennbar, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 261 – Südseite Hohenzollernstraße – Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche i. S. der §§ 39 bis 44 BauGB durch die Eigentümer auslösen. Die Entschädigungsregelung des § 39 BauGB ist nicht anwendbar, da hiernach das berechnete Vertrauen in den Bestand einer rechtsverbindlichen Bebauungsplanung geschützt wird. Der hier fragliche Bereich ist jedoch zur Zeit planungsrechtlich als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu qualifizieren. Ebenso nicht anwendbar sind die Entschädigungsregelungen der §§ 40, 41 BauGB. Festsetzungen der dort benannten Art sind hier nicht beabsichtigt.

Allenfalls ein Entschädigungsanspruch nach § 42 Absatz 2 u. 3 BauGB könnte hier in Betracht kommen. Voraussetzung ist, dass eine zulässige Nutzung nach Ablauf von sieben Jahren ab Zulässigkeit geändert wird und in Folge dieser Änderung eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstückes, die sich aus der bereits verwirklichten Nutzung ergibt, wesentlich erschwert wird. Nach Prüfung durch die Verwaltung ergibt sich aus den entsprechenden Hausakten der baulichen Anlagen mit Hauptnutzungen im Hintergelände, dass spätestens seit 1970 von der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Wohnbebauung im hinteren Bereich zumindest eines Teils der Grundstücke an der Hohenzollernstraße auszugehen war. Damit ist der Zeitraum, in dem ggf. Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können, weit überschritten. Da auch nicht bei den betreffenden Grundstücken durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in ausgeübte Nutzungen eingegriffen wird, sind Entschädigungsansprüche aus dem Plangebiet nicht gegeben.

9. Kosten

Da das städtebauliche Ziel des einfachen Bebauungsplanes Nr. 261 – Südseite Hohenzollernstraße – lediglich eine Bestandsfestschreibung mit den durch § 34 BauGB gebotenen Entwicklungsmöglichkeiten definiert, sind Kosten, die evtl. im Zusammenhang mit zusätzlichen Erschließungsanlagen oder/und Grundstücksübernahmen der Stadt entstehen können, bei Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

10. Flächenbilanz

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt 29.779 qm. Dies entspricht der Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes Nr. 261 – Südseite Hohenzollernstraße –.

Recklinghausen, den 23.12.2008
 Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen
 i.A.

Rapien
 Ltd. Städt. Baudirektor

Textlicher Teil des Bebauungsplanes Nr. 261 – Südseite Hohenzollernstraße –**Zulässigkeit von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)**

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass bauliche Maßnahmen, die der Umgestaltung der Kfz-Werkstatt mit Autohandel, Hohenzollernstraße Nr. 45/47 durch Anbau, Umbau oder Ausbau dienen, zulässig sind, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und gegenüber der angrenzenden reinen Wohnnutzung nördlich der Spitzwegstraße ausreichend gesichert ist.