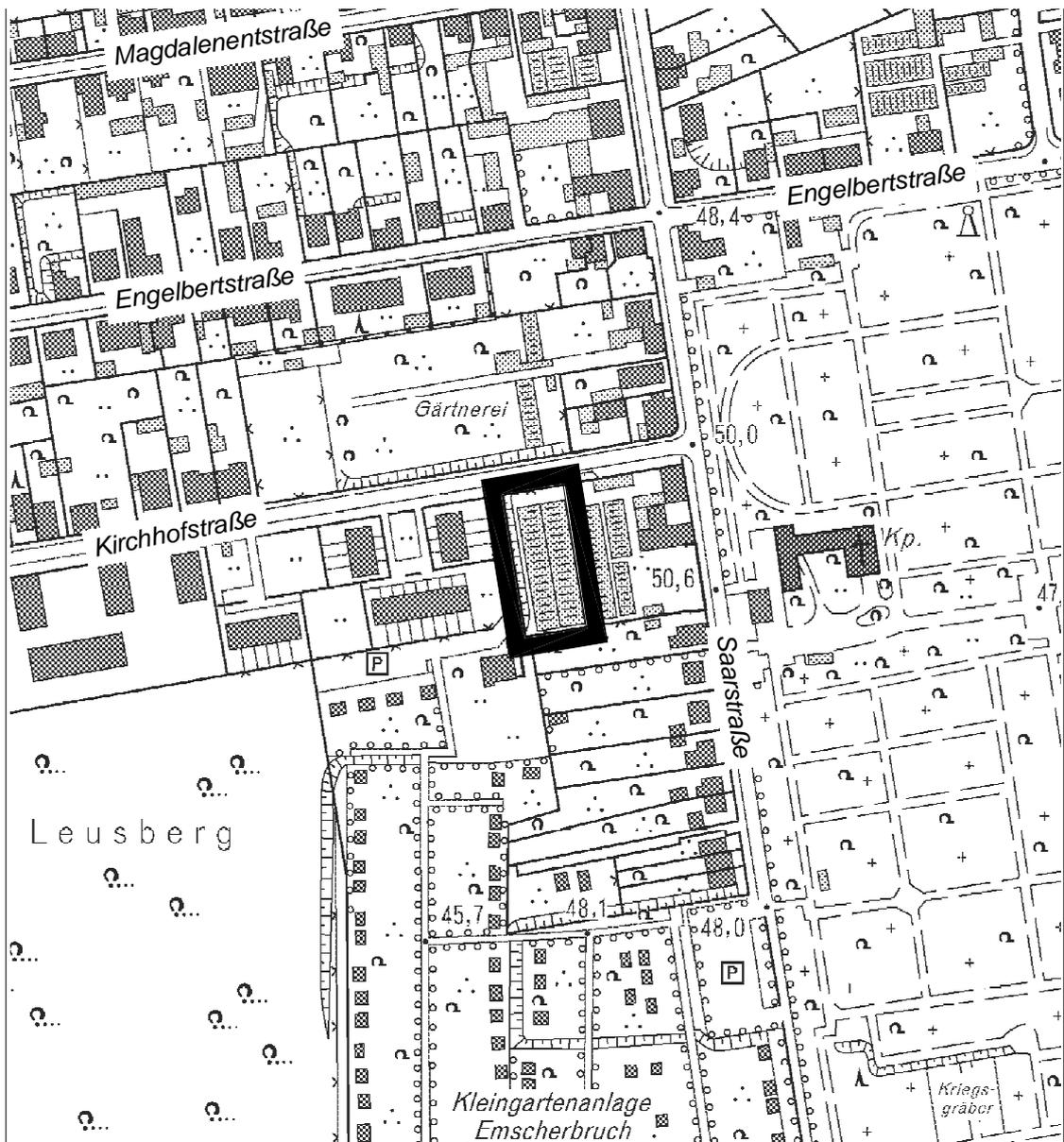


**Begründung**  
**gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**  
**zum**  
**Vorhaben- und Erschließungsplan -**  
**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18**  
**"Kirchhofstraße"**



■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stand: 27.11.2003

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Planungsziel und Planungserfordernis**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planverfahren**
- 4. Verhältnis zur Landesplanung**
- 5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung**
- 6. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben**
  - 6.1 Flächennutzungsplan
  - 6.2 Bebauungsplan
  - 6.3 Satzungen
- 7. Ziele der Stadtplanung**
  - 7.1 Planinhalt und Ziele der Bauleitplanung
  - 7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung,
  - 7.3 Verkehrsplanung
  - 7.4 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
  - 7.5 Eingriffsregelung
- 8. Umweltbelange**
- 9. Denkmal / Bodendenkmal**
- 10. Bergbau**
- 11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- 12. Textlicher Teil**
- 13. Flächenbilanz**
- 14. Kosten**

## **1. Planungsziel und Planungserfordernis**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan - vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr.18 - Kirchhofstraße - wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu schaffen. Der VEP umfasst Grundstücke südöstlichen Bereich des am 22.11.1984 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 218 - Engelbertstraße -. In der direkten Nachbarschaft des VEP - Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan reine bzw. allgemeine Wohngebiete (WR und WA) in überwiegend zweigeschossiger, offener Bauweise fest. Das Baugebiete sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen überwiegend bebaut. Für den Geltungsbereich des VEP selbst setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) mit einer z. T. nur eingeschossig überbaubaren Grundstücksfläche und klar definierten Nutzungsmöglichkeiten, die das Wohnen ausschließen, fest.

Zur Realisierung des beabsichtigten Vorhabens - Errichtung eines Mehrfamilienhauses - ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Diese Änderung wird gem. § 12 BauGB durch das Satzungsverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan – vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 – Kirchhofstraße - durchgeführt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.18 - Kirchhofstraße - wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Kirchhofstraße,
im Osten	durch eine Linie ca. 55 m westlich der Saarstraße,
im Süden	durch eine Linie ca. 65 m südlich der Kirchhofstraße,
und im Westen	durch die Erschließungsanlage zum "Kleingartenanlage Emscherbruch."

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes - vorhabenbezogener Bebauungsplan ist im Übersichtsplan auf der Titelseite dieser Begründung durch eine schwarze Linie begrenzt, dargestellt.

## **3. Planverfahren**

Der Vorhabenträger verfügt über die Flächen im Plangebiet des VEP Nr. 18. Die betreffenden Grundstücke sind bereits erschlossen.

Nach Antragstellung zur Einleitung des Satzungsverfahrens durch den Vorhabenträger vom 18.03.2003 hat der Rat der Stadt Recklinghausen in seiner Sitzung am 26.05.2003 den Einleitungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 – Kirchhofstraße – gefasst.

Entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 07.04.2003 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines öffentlichen Aushanges der Planunterlagen in der Zeit vom 01.07.2003 bis 01.08.2003 einschließlich im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen durchgeführt.

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 22.09.2003 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.10.2003 bis 07.11.2003 statt.

## **4. Verhältnis zur Landesplanung**

Im Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) Teilabschnitt „ Emscher-Lippe “ - ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt. Eine zentrale Aufgabe des GEP ist die Dar-

stellung von ausreichendem Bauflächenpotenzial, dass an den jeweiligen Bedürfnissen der Bevölkerung orientiert ist. Dabei ist eine stärkere Aktivierung der Innenpotenziale, insbesondere der noch verfügbaren Brachflächen anzustreben.

## **5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung**

Der Bebauungsplanes Nr. 218 – Engelbertstraße –, rechtsverbindlich seit dem 22.11.1984, wurde aufgestellt mit dem städtebaulichem Ziel, die vorhandene Wohnnutzung im Bereich der Engelbertstraße / Kirchhofstraße zu ergänzen und die bestehenden friedhofsbezogenen Gartenbaubetriebe planungsrechtlich zu sichern. Die Wohnbebauung ist zum größten Teil realisiert. Einige Gartenbaubetriebe haben inzwischen aufgegeben bzw. ihren Betrieb – dies gilt auch für den Gartenbaubetriebe südlich der Kirchhofstraße – teilweise stark eingeschränkt. Ehemalige Gartenbaubetriebsflächen wurden bereits abgetrennt und veräußert, unter anderem auch die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Bebauung der ehemaligen Gartenbaubetriebsfläche mit einem Mehrfamilienhaus unterstützt das stadtentwicklungsplanerische Ziele der Ergänzung und Arrondierung der vorhandenen prägenden Wohnbebauung in fußläufiger Entfernung zum Versorgungszentrum Bochumer Straße.

## **6. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben**

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dar. Nach Westen und Norden schließen sich Wohnbauflächen (W), nach Süden eine Grünfläche - Dauerkleingarten - an. Da sich die Änderung nicht auf die Art der Nutzung bezieht - die Mischgebietsfestsetzung wird beibehalten -, ist dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB genüge getan.

### Bebauungsplan

Im Bebauungsplan Nr. 218 – Engelbertstraße – ist das Plangebiet des VEP Nr. 18 u. a. zur Standortsicherung der Gartenbaubetriebe als Mischgebiet (MI) mit entsprechenden Nutzungsziffern und überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Zusätzlich besteht die einschränkende textliche Festsetzung, dass innerhalb der eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen nur Nutzungen, die funktionsmäßig im Zusammenhang mit gleichen Nutzungen der unmittelbar an der Saarstraße liegenden Bebauung stehen, zulässig sind.

Die geplante Wohnnutzung ist ohne eine Anpassung des bestehenden Planungsrechtes nicht möglich.

Um das Bauvorhaben zeitnah realisieren zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 durch Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes - vorhabenbezogener Bebauungsplan - gem. § 12 Baugesetzbuch vorgesehen.

### Sonstige Ortrechtssatzungen

Das Ortsrecht (Satzungen i. S. von § 7 Gemeindeordnung (GO NRW) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten und bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

## **7. Ziele der Stadtplanung**

### **7.1 Planinhalte und Ziele der Bauleitplanung**

Mit der Aufstellung des VEP Nr. 18 - Kirchhofstraße - wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses geschaffen.

Die vorgesehene Bebauung rundet das Ortsbild gegenüber der vorhandenen Bebauung und der freien Landschaft (hier: Kleingartenanlage) ab. Darüber hinaus liegen sämtliche infrastrukturellen

Einrichtungen (Geschäfte, Schule, Sport, Freizeit etc.) in fußläufiger Entfernung.

## **7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise**

Ausgehend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen wird die Festsetzung als Mischgebiet beibehalten, auf die Einschränkung im Hinblick auf die Wohnnutzung aber verzichtet. Im Hinblick auf Zahl der Vollgeschosse, die Bauweise sowie die Grund- und Geschossflächenzahl greift der VEP die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 218 für das Mischgebiet selbst und das westlich angrenzende reine Wohngebiet (WR) auf. Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen mit ausbaufähigem Dachgeschoss, offener Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 ermöglicht der VEP somit eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Bebauung. Um jedoch sicherzustellen, dass wie im Bebauungsplangebiet auch im Plangebiet des VEP keine Tankstelle errichtet werden kann, wird diese Nutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die notwendigen Stellplätze werden im VEP festgesetzt. Eine Nutzung des Vorgartenbereiches als Stellplatzfläche ist hierbei zulässig.

## **7.3 Verkehrsplanung**

Das Plangebiet ist über die vorhandene ausgebaute Kirchhofstraße und die in südlicher Richtung der Erschließung der Kleingartenanlage Emscherbruch dienende Verkehrsfläche erschlossen.

In den ausgebauten Verkehrsflächen sind öffentliche Stellplätze vorhanden.

## **7.4 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikations- Einrichtungen etc. ist durch die vorhandenen Versorgungsanlagen gesichert.

Die Fläche des ehemaligen Gartenbaubetriebes stellt gem. 51 a Landeswassergesetz (LWG) keine erstmals bebaute Fläche dar. Daher ist eine Entwässerung im Mischverfahren mit Anschluss an die vorhandene Kanalisation geplant.

## **8. Umweltbelange**

### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die Vorschriften des § 3 und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind auf das Vorhaben nicht anzuwenden. Da auch keine Merkmale aus der Anlage 1 zum UVPG auf das Vorhaben zutreffen, entfällt die Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3b UVPG.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Da sich der VEP im beplanten Bereich - gem. § 30 BauGB - Bebauungsplan Nr. 218 – Engelberstraße - befindet und das vorhandene Grundstück bisher mit Gewächshäusern bebaut war, findet ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht statt. In sofern besteht auch kein Ausgleichsfordernis i.S. des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG.

Die Regelungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung / BauO NRW) bezüglich der freizuhaltenden Grundstücksflächen und der gärtnerischen Nutzung, bleiben durch die Planung unberührt.

#### Lärmimmissionen

Von dem Bauvorhaben sind Belästigungen und Störungen nicht zu erwarten, die gem. § 15 Abs. 1 BauNVO nach der Eigenart des Baugebiets, im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Nennenswerte Verkehrslärmemissionen gehen von den Erschließungsstraßen im Plangebiet nicht aus und werden auch nicht durch das Bauvorhaben erhöht.

#### Bodenbelastung

Ein Altlastenverdacht liegt für den Bereich nicht vor. Sollten lokale Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des VEP Nr. 18 – Kirchhofstraße - festgestellt werden, sind die zuständigen Behörden (Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde – beim Kreis Recklinghausen sowie der Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen / Sachgebiet Umweltschutz bei der Stadt Recklinghausen) zu benachrichtigen.

### **9. Bodendenkmalschutz**

Bezüglich des Bodendenkmalschutzes ist der Hinweis Nr. 22 aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 218 auch für den Bereich des VEP Nr. 18 – Kirchhofstraße – gültig.

### **10. Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen**

Nach Auskunft des Bergbautreibenden ist in dem Plangebiet des VEP Nr. 18 mit Abbaueinwirkungen nicht zu rechnen.

### **11. Bodenordnende Maßnahmen**

Der Vorhabenträger verfügt über die Grundstücke im Planbereich, somit sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

### **12. Textlicher Teil**

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig sind.

### **13. Flächenbilanz**

**Gesamtfläche = reines Wohngebiet = 0,1500 ha**

### **14. Kosten**

Die Kosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 18, gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Näheres wird in dem gem. § 12 BauGB abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Aufgestellt:

Recklinghausen, den 02.12.2003

Der Vorhabenträger

---

Erica und Hans Möckel