Begründung

zur Satzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen zur Ergänzung für die Ortslage - Speckhorn Ost - Kühlstraße - und - Flutstraße - gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Klarstellungssatzung

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde die nachweislich vorhandenen Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils festlegen und vom Außenbereich verbindlich abgrenzen (Klarstellungssatzung). Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen zur Ergänzung der Ortslage einzubeziehen.

Seit der Aufhebung der Satzung vom 08.11.1990 zur Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Speckhorn-Ost – im Jahr 2004 erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben i. S. von § 29 BauGB je nach Lage des Antragsgrundstückes entweder nach § 34 (unbeplanter Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich). Da die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich häufig zu Schwierigkeiten führt und auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nur Anhaltspunkte zur städtebaulichen Beurteilung eines Grundstückes geben, nutzt die Stadt Recklinghausen die Möglichkeit, mit den Instrumenten der Klarstellungssatzung und der Ergänzungssatzung die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung grundsätzlich zu klären.

Die Klarstellungssatzung hat rein deklaratorischen Charakter; sie greift in keine bestehenden Rechte ein und führt auch für Flächen innerhalb ihres Geltungsbereiches nicht zu neuem Baurecht. Maßgeblich für die städtebauliche Beurteilung sind allein die tatsächlichen Verhältnisse. Aus diesem Grund erfolgt die Abgrenzung der Satzung auch nicht durchgängig entlang der Grundstücksgrenzen, sondern orientiert sich an der vorhandenen Nutzung. So werden insbesondere bei tiefen Grundstücken nur die Grundstücksteile in die Satzung einbezogen, die tatsächlich zum Ortsteil gehören.

Unabhängig davon, dass bei der Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - Speckhorn Ost - Kühlstraße - und - Flutstraße - nur geringe Ermessensspielräume bestehen, da die tatsächlich vorhandene Bebauung durch Hauptgebäude den Ortsteil maßgeblich prägt, sind insbesondere durch landwirtschaftlich genutzte Flächen einschließlich der Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe an der Flut-, Kühl- und Reiffstraße „Baulücken“ von 100 m bis 300 m vorhanden, die den Bebauungszusammenhang unterbrechen. Der Bereich der Hofstellen hat eine so große flächenmäßige Ausdehnung, dass er den Eindruck der Geschlossenheit nicht vermittelt, zumal landwirtschaftlich genutzte Gebäude wie Stallungen oder Scheunen bei der Betrachtung der Geschlossenheit unberücksichtigt bleiben, da sie keine Hauptgebäude sind. Man kann daher von einem „Außenbereich im Innenbereich“ sprechen mit der Folge, dass dieser Bereich nicht in den Geltungsbereich der Klarstellung einbezogen wird.

Mit Blick auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) von 1980 mit Stand Dez. 2005 – für einen Teil der Hofstellen stellt der FNP Fläche für die Landwirtschaft dar – ist diese Abgrenzung nach innen grundsätzlich angemessen, um Bauwünschen in der Nachbarschaft zu den Hofstellen entgegen zu treten. Dies entspricht auch den Empfehlungen des landwirtschaftlichen Fachbeitrages zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe vom Juli 2003, wonach eine Ausweitung der Bebauung in Richtung der Höfe deren Bestand gefährdet würde.

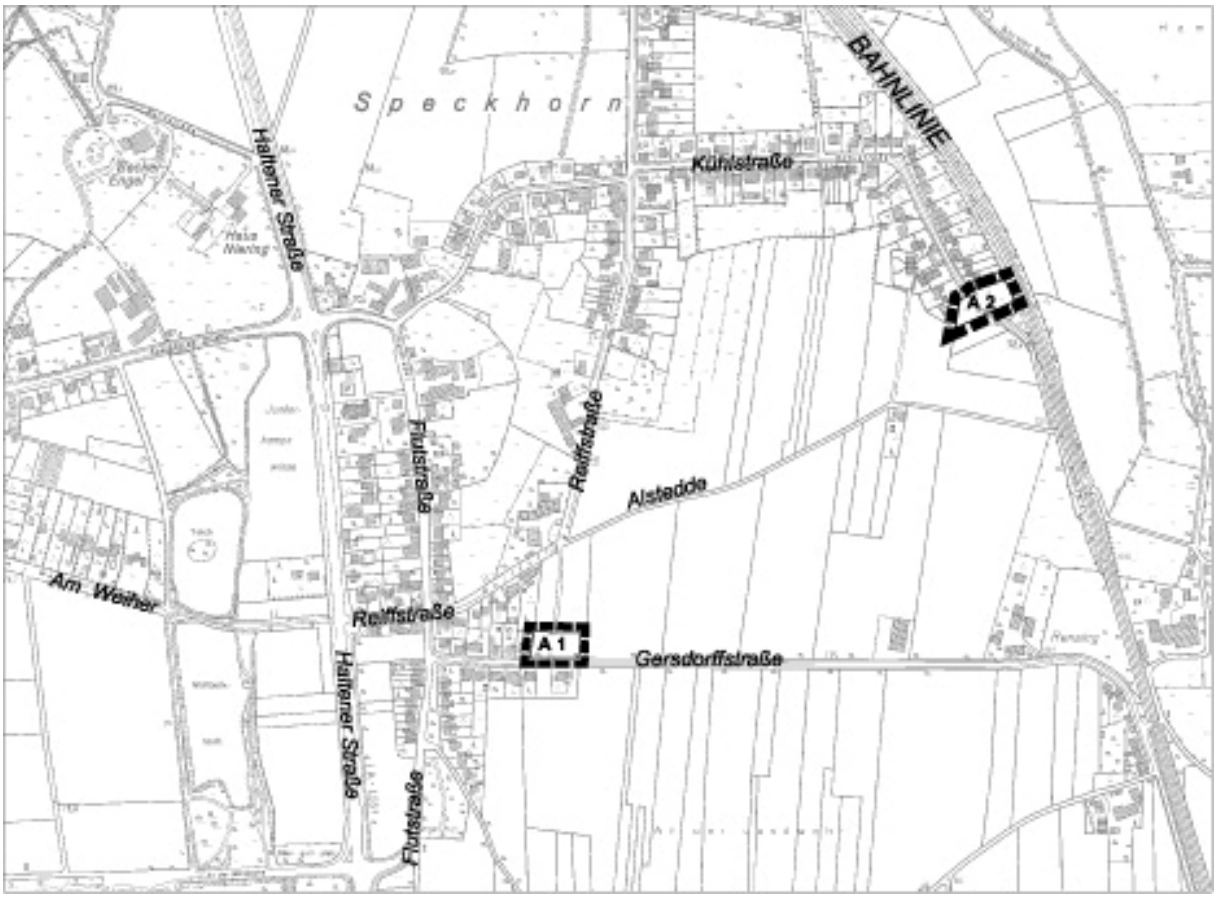
Ergänzungssatzung

Wie bereits dargelegt, wird mit der Klarstellungssatzung inhaltlich nur die bestehende rechtliche Situation formell festgeschrieben. Sollen darüber hinaus für einzelne Außenbereichsflächen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, ist dies über den Erlass einer

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, die auch aus mehreren Teilbereichen bestehen und mit einer Klarstellungssatzung gekoppelt werden kann, möglich.

Für folgende Flächen sind die materiellen Voraussetzungen gegeben:

- Nördlich der Gersdorffstraße (A1) und
- an der Kühlstraße (A2).



Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung auf der Nord- und Südseite der Gersdorffstraße bietet sich die Einbeziehung einer Fläche nördlich der Gersdorffstraße - in der Planzeichnung mit A1 gekennzeichnet - an, um den Ortsteil baulich abzurunden. Da sich diese Teilfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 64 befindet, wurde die Einbeziehung der Fläche in den Satzungsbereich mit der zuständigen Landschaftsbehörde abgestimmt. Die Untere Landschaftsbehörde hat dies mit Schreiben vom 27.08.2007 bestätigt.

Auch die beiden Flächen an der Kühlstraße - in der Planzeichnung mit A 2 gekennzeichnet - werden durch die vorhandene Bebauung beiderseits der Straße vorgeprägt, sodass eine bauliche Ergänzung städtebaulich sinnvoll ist. Obwohl das Gebäude Kühlstraße 119/120 den Abschluss der Bebauung auf der Westseite der Kühlstraße bildet, entfaltet es doch eine prägende Wirkung auf die Fläche zwischen dem bebauten Grundstück und der Kühlstraße. Da auf der Ostseite der Kühlstraße der Bahndamm der Bahnlinie Wanne-Eickel/Münster eine starke Zäsur und Abgrenzung zum Freiraum bildet und mit Ausnahme einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 118 keine weitere bauliche Entwicklung mehr möglich ist – die Kühlstraße verläuft ab diesem Grundstück unmittelbar am Böschungsfuß des Bahndammes – kann mit einer Bebauung der beiden Flächen der Ortsteil sinnvoll abgerundet werden.

Unabhängig davon, dass die vorhandene Bebauung auf die Ergänzungsflächen prägende Wirkung entfaltet, wird von der Festsetzungsmöglichkeit gem. § 9 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht und zur Sicherstellung einer städtebaulichen sinnvollen Abrundung des Ortteils werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Die Flächen zwischen den Satzungsteilen beiderseits der Flut- und Kühlstraße sind mit Ausnahme eines Wohnhauses unmittelbar östlich der Halterner Straße durch die Hofstellen

landwirtschaftlicher Betriebe und den dazugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Auch wenn auf den ersten Blick eine Einbeziehung der Flächen denkbar erscheint, sprechen doch städtebauliche Gründe dagegen. Zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gehört auch ein künftig ungestörtes Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen. Von den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben gehen regelmäßig Störungen und Belästigungen aus, die mit einer Wohnnutzung nicht in Einklang zu bringen sind. Hinzu kommt, dass durch das Heranrücken von störungsempfindlicher Wohnnutzung an die landwirtschaftlichen Betriebe deren Spielräume bei der Ausübung der Landwirtschaft nicht unerheblich eingeschränkt werden können. Von daher wird auf eine Einbeziehung der Flächen in die Ergänzungssatzung verzichtet.

Darüber hinaus ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB bei Ergänzungssatzungen die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Durch die Einbeziehung in die Ergänzungssatzung Speckhorn werden vier Grundstücke einer Bebauung zugeführt und aufgrund der sehr unterschiedlichen örtlichen Situation einzeln einer Eingriffsbewertung unterzogen. Für diesen Zweck wird der Eingriff vergleichbar der Methode des Kreises Recklinghausen zur Bewertung von Bauvorhaben im Außenbereich bewertet und bilanziert.

Die vier Einzelgrundstücke weisen unterschiedliche Ausgangsbiotope auf. Für alle Grundstücke ist jeweils eine überbaubare Grundstückfläche festgesetzt. Daher wird die Quantität des Ausgleichs als ein Maß, entsprechend der Größe des jeweiligen Baugrundstückes, bestimmt. Es sollen 10% des jeweiligen Baugrundstückes als Pflanzfläche gestaltet werden. Diese Pflanzflächen sind sowohl zur Gestaltung der Grundstücksgrenzen als auch als Definition des Siedlungsrandes im Übergang zum Freiraum in Form eines mindestens 3 m breiten Grundstücksstreifens anzulegen.
Für das Eingriffsgrundstück östlich der Kühlstraße (Flur 138, Flurstück 118), in der Planzeichnung mit A2 gekennzeichnet, ist der Ausgleich wie folgt durchzuführen:

Wie bei den anderen Eingriffgrundstücken sollen 10% des Baugrundstückes als Pflanzfläche gestaltet werden. Darüber hinaus wurde bei der Eingriffsbilanzierung ein Ausgleich für die im Verlauf der Kühlstraße vorhandenen 6 Eichen berücksichtigt. Im Hinblick darauf, dass die Eichen im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze stehen und dadurch das Grundstück stark verschatten, muss davon ausgegangen werden, dass im Zuge einer Baumaßnahme die Bäume gefällt werden. Gemäß der Methode des Kreises Recklinghausen sind daher je Eiche 3 Jungbäume zu pflanzen.

Da der Ausgleich wegen des besonderen Grundstückszuschnittes nicht auf dem Grundstück selbst durchgeführt werden kann, wird der ökologische Ausgleich als Ausgleichszahlung erbracht. Diese wird für die Nachpflanzung von Alleebäumen im Bereich der Alleen Speckhorn verwandt. Die Höhe der Zahlung orientiert sich an den Kosten für die o.g. Beschreibung des für dieses Grundstück festgelegten Ausgleichs und wird mit dem Grundstückseigentümer durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 Baugesetzbuch gesichert. Zusätzlich sind die Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Eintragung von Baulasten öffentlich-rechtlich zu sichern.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 1a Nr. 3 BauGB werden daher für die mit A 1 und A 2 gekennzeichneten Ergänzungsflächen folgende Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt:

1. Auf den Eingriffsgrundstücken sind 10% des jeweiligen Baugrundstückes als Pflanzfläche zu gestalten. Diese Pflanzflächen von mindestens 3 m Breite bestehen aus einer 2 m breiten Anpflanzung und einem mindestens 1 m breiten Saum zum Freiraum. Die Anpflanzung ist in Form einer freiwachsende Hecke mit folgenden Eigenschaften anzulegen:
   - Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Zur Auswahl ist eine Pflanzenliste mit der notwendigen Größensortierung beigefügt (Anlage 2 zur Satzung).
   - Die Hecke ist mindestens zweireihig anzulegen.
   - Der Pflanzabstand beträgt mindestens 1x1 Meter. Die Pflanzen sind auf Lücke zu pflanzen.

- Es sind je 100 qm Pflanzfläche je 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher anzupflanzen.
- Die Gehölze sind zu verankern und gegen Wildverbiss durch Schutzeinrichtungen zu sichern.
- Die Hecke darf nur durch schonende Pflegeschnitte im Wuchs zurückgesetzt werden.

Die Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Eintragung von Baulasten öffentlich-rechtlich zu sichern.

2. Für das Eingriffsgrundstück östlich der Kühlstraße (Flur 138, Flurstück 118) sind zusätzlich bei Wegfall der Eichen im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze je Eiche 3 Jungbäume extern als ergänzende Alleebäume (Anlage 3 zur Satzung) zu pflanzen.

Untersuchungen zur Lärmsituation innerhalb des Planbereiches belegen, dass aufgrund von Verkehrslärmimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr und den Zugverkehr auf der im Osten den Planbereich tangierende Bahnlinie Wanne-Eickel/Münster an den Fassaden der Gebäude Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Unabhängig davon, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben i. S. von § 29 BauGB innerhalb des Satzungsbereiches künftig nach § 34 BauGB richtet - nach § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB müssen auch die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben -, wurde in die Satzung für die mit A 1 und A 2 gekennzeichneten Ergänzungsgebiete – derartige Festsetzungen sind im Bereich der Klarstellungssatzung nicht zulässig - eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen, dass die Außenfassaden von Aufenthalträumen und die Dächer über den zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens ein Bauschalldämmmaß R'_{wres} nach DIN 4109 Ausgabe 1989 von 35 dB aufweisen und die Fenster der Schallschutzklasse 2 entsprechen müssen.

Recklinghausen, den 04.09.2007

Rapien
Ltd. Städt. Baudirektor