

Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/70a
Datum: 15.04.2002

2002/100
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3	08.05.2002	
Rat der Stadt	16.05.2002	

Betreff

Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 70a, Planbereich "Agnesstraße"

- a) Entscheidung über die Anregungen
- b) Satzungsbeschluss nach § 10 Baugesetzbuch
- c) Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen nach § 19 Absatz 1 BauGB

☐ Finanzielle Auswirkungen ☒ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt	Haushaltsstelle(n): Gesamtkosten der Maßnahme: ggf. Höhe des Zuschusses % =
---	---

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die vorgebrachten Anregungen im einzelnen geprüft.

Der Rat beschließt:

- a) mit den Anregungen nach Vorgabe der Abwägungsvorschläge Nr.1-4 zu verfahren. Der Rat schließt sich den Stellungnahmen der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.
- b) den Bebauungsplan Nr. 70a nach § 10 Baugesetzbuch als Satzung und billigt die zugehörige Begründung einschließlich der Änderungen.
- c) dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70a die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70a ergibt sich aus der zum Aufstellungsbeschluss des Betriebsausschusses III vom 09.05.2000 gehörenden Karte (Anlage 1).

Kruse, Bürgermeister

Dobrindt, Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Inhalt der Planung:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von etwa 30 Familienwohnheimen auf einer bisher als Gartenland genutzten Fläche zwischen der Wittener Straße und der Katharinenstraße in Obercastrop geschaffen werden. Für die vorhandene Bebauung in den Blockrandbereichen trifft der Bebauungsplan bestandssichernde Festsetzungen. Das Plangebiet „Agnesstraße“ liegt etwa 1100 Meter südöstlich des Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landschaftsparks Erin.

Verfahrensdaten

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss des Betriebsausschusses III	09.05.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	02.07. - 03.08.2001
frühzeitige Unterrichtung der Bürger	10.04.2000
Öffentliche Auslegung	14.01. - 14.02.2002

Vorgebrachte Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurden Anregungen vorgebracht

1. vom Kreisgesundheitsamt des Kreises RE,
2. von der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises RE,
3. von den Eheleuten Leymann, Wittener Str. 144,
4. von Frau G. Ihjeij im Namen der Fam. Hoppens und aller Anwohner der Katharinenstraße, Katharinenstr. 3.

zu a)

Abwägungsvorschlag Nr. 1

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des
Kreisgesundheitsamtes beim Kreis RE
vom 14.02.02**

Anregungen

Das Kreisgesundheitsamt regt an, die Empfehlungen aus dem Lärmschutzgutachten des RWTÜV vom 07.11.2001 im Bebauungsplan umzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Empfehlungen aus dem Lärmschutzgutachten sind bereits vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs in die Formulierung der Festsetzung F 5 geflossen, auch hinsichtlich der Verwendung schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen für Schlafräume. Die Anregung des Kreisgesundheitsamtes ist daher gegenstandslos.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Anregung des Kreisgesundheitsamtes nicht zu berücksichtigen.

zu a)

Abwägungsvorschlag Nr. 2

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der
Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde beim Kreis RE
vom 14.02.02**

Anregungen

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde regt an,

1. darauf hinzuweisen, dass bei Bebauung des ehemaligen Speditionsgeländes das Material der aufgenommenen Oberflächenbefestigung und Tragschicht außerhalb des Bebauungsplangebietes einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen ist.
2. zwei Hinweise zu beachten, die das Aufbringen und Einbringen ortsfremder Böden bei der Herrichtung von Grünflächen und Hausgärten betreffen.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und soll unter Ziffer 9 der Begründung eingefügt werden.

zu 2. Inhalt des § 12 BBodSchV sind „Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“. Der Hinweis

≈ Im gesamten Plangebiet sind bei Herrichtung von Grünflächen, ggf. Hausgärten, die Vorgaben des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 12.07.1999) zu beachten. ↔

soll unter Ziffer 9 in die Begründung eingefügt werden.

Der Anhang 2, Pkt. 4 der BBodSchV enthält Höchstgrenzen für die Belastung von Böden mit Cadmium, Blei, Chrom, Kupfer, Quecksilber, Nickel, Zink sowie von Polychlorierten Biphenylen (PCB), Benzo(a)pyren und Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Der Hinweis

≈ Darüber hinaus haben Böden, die zum Massenausgleich bei der Herstellung der Grünflächen und/oder Hausgärten außerhalb des Plangebietes beschafft werden müssen, grundsätzlich die in Anhang 2, Pkt. 4 der BBodSchV aufgeführten Vorsorgewerte einzuhalten. Für nicht aufgeführte Parameter sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (Technische Regeln der LAGA, Stand 06.11.1997) heranzuziehen. Die Schadstoffgehalte für den Zuordnungswert Z 1.1, nach den Tabellen II 1.2-2 und II 1.2-3 der Technischen der LAGA sind einzuhalten. ↔

soll unter Ziffer 9 in die Begründung eingefügt werden.

Ziffer 9 der Begründung, bisheriger Titel „Altlasten“, erhält den neuen Titel „Altlasten sowie Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes“

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Anregung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu berücksichtigen.

zu a)

Abwägungsvorschlag Nr. 3

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Eheleute Leymann, Wittener Str. 144, vom 01.02.02

Anregungen

Die Eheleute Leymann befürchten zusätzlichen Lärm durch Lkw und sich über Jahre hinziehende Bauarbeiten im bisher ruhigen Gartenbereich und lehnen daher die Bebauung „Agnesstraße“ ab.

Stellungnahme der Verwaltung

Die typischen Begleiterscheinungen einer Baumaßnahme wie Lärm, Schmutz und eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke bestehen nur zeitweilig und sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Anregung der Eheleute Leymann nicht zu berücksichtigen.

zu a)

Abwägungsvorschlag Nr. 4

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Frau G. Ihjeij im Namen der Familie Hoppens und der Anwohner der Katharinenstraße, Katharinenstr. 3, vom 08.02.02

Anregungen

Die Anwohner der Katharinenstraße lehnen die vorgesehene Nachverdichtung im Blockinnenbereich ab. Im Schreiben der Frau Ihjeij können drei wesentliche Argumente unterschieden werden:

1. Die geplante Neubaumaßnahme rückt zu nah an die bestehende Altbebauung heran.
2. Für die Bewohner wertvolle Gartenflächen gehen verloren.
3. Die Bebauungsdichte ist zu hoch.

Weitere Punkte werden angesprochen, die in der Stellungnahme einzeln zitiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

- 1) Seite 1: *„Der Bebauungsplan berücksichtigt einseitig nur die Bauinteressen der Eigentümer.“* ↔

Der auch unter Ziffer 16 dieser Abwägung erwähnte Bevölkerungsverlust der Revierstädte ist nicht nur darauf zurückzuführen, dass die Zahl der Sterbefälle die der Geburten übersteigt, sondern auch auf den Wegzug gerade junger Familien, die eine Ansiedlung in den Randgemeinden des Ruhrgebiets mit ihren anziehenden Wohnlagen bevorzugen. Wunschziel weiter Kreise der Bevölkerung ist nach wie vor die Schaffung von Wohneigentum. Viele Revierstädte, so auch Castrop-Rauxel, besitzen jedoch aus historischen Gründen einen hohen Anteil an zumeist relativ kleinen Mietwohnungen. Diese Wohnform hat in den letzten Jahren erheblich an Akzeptanz verloren. Um das Wohnen und Leben im Ruhrgebiet nachfrageorientiert zu attraktivieren, wollen die Städte verstärkt Flächen für den Eigenheimbau ausweisen. Aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes sind dabei Ansiedlungen im Außenbereich zu vermeiden.

Darüber hinaus sollen in Castrop-Rauxel durch die Entwicklung von Gewerbegebieten und wirtschaftsfördernde Maßnahmen für die Stadt und die Region wichtige Arbeitsplätze gebunden und neu geschaffen werden. Auch dafür muss - möglichst im unmittelbaren räumlichen Umfeld solcher gewerblicher Ansiedlungen - ausreichendes Wohnbaulandpotential vorgehalten werden. Die geplante Siedlung „Agnesstraße“ liegt z. B. mit einer Entfernung von 1100 Metern im Nahbereich des Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landschaftsparks Erin. Die Entwicklung von Wohnbauland ist also auch und vor allem ein öffentlicher Belang, dem der Bebauungsplan Rechnung trägt.

- 2) Seite 1: *„Dieser neue Bebauungsplan unterscheidet sich eigentlich nicht von der wesentlichen Planaussage des Vorgängerbebauungsplanes, wenn man von der Lageveränderung der Erschließungsstraße und den großzügiger angelegten Baugrenzen und Baulinien absieht.“* ↔

Im Urteil des OVGs Münster, das zur Nichtigkeit des Vorgängerbebauungsplanes Nr. 70 geführt hat, wurde ein Abwägungsmangel gerügt, der nur einen begrenzten Bereich am Wendepunkt betraf. Daher bestand - außer dort - kein Erfordernis, bei der Neuaufrstellung das mit den Eigentümern koordinierte Baukonzept wesentlich zu ändern. Doch gerade die Umwandlung der baukörperbezogenen Baugrenzen aus dem alten Entwurf in eine flächenhafte Darstellung im neuen Plan bildet einen erheblichen Unterschied, denn sie ermöglicht es, vom ursprünglichen Entwurf abzuweichen und z.

B. durch eine Verringerung ihrer Anzahl zu einer flexibleren Anordnung der Gebäude zu gelangen.

- 3) Seite 1: *„Durch die 30 geplanten Wohngebäude werden weiterhin unsere Gartenbereiche vollständig zerstört.“* ↔

Die Vorgaben der Landespolitik verpflichten die Kommunen, bei der Schaffung von Bauland den Außenbereich zu schonen und geeignete Flächen im Innenbereich zu bevorzugen. Dadurch sind oftmals Flächen betroffen, die als Gärten genutzt werden. Innerhalb eines Wohnneubaugebiets sind durchschnittlich etwa 40% der Fläche tatsächlich durch Versiegelung (Erschließung und Gebäude) als Grünflächen verloren, für die dann Ersatz geschaffen werden muss. Der Rest wird von den neuen Siedlern wieder als Hausgärten hergerichtet.

- 4) Seite 2: *„Es war unsere Sorge und Pflege für den Hofbereich und die angrenzenden Freiflächen, die nun als gutes Umfeld verkaufssteigernd für die avisierten z. Zt. 30 Wohngrundstücke herhalten. Welch ein Hohn für die, die ihre Umwelt gepflegt haben und nun die „mindergenutzten und brachliegenden“ Flächen (Begründung) weggenommen bekommen.“* ↔

Obwohl die Bodenpreisbildung nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, führt die Umsetzung eines Bebauungsplanes in der Regel zu einer Erhöhung der Bodenwerte. Dabei können durch eine hohe Nachfrage gegenüber dem Bodenrichtwert der benachbarten Liegenschaften erhebliche Preisunterschiede entstehen, ganz unabhängig vom Umfeld.

Die Passage von der Mindernutzung und Brachlage von Grundstücken ist aus dem Zusammenhang gerissen und falsch zitiert. Sie kann in dieser Form nicht als Argumentationshilfe verwendet werden.

- 5) Seite 2: *„Uns Bewohnern der Katharinenstraße werden, in einem sozial unzumutbaren Abstand von deutlich weniger als 10 Metern, Wohngebäude ganz anderer Art vor die Nase gesetzt.“* ↔

Der Bebauungsplanentwurf verletzt weder die Vorschriften über das „Maß der baulichen Nutzung“ (§ 17 BauNVO) noch über die „Abstandsflächen“ nach § 6 BauO NRW. Die Vorgaben dieser Gesetze wurden so gewählt, dass stets eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung der Gebäude und eine Sozialverträglichkeit für die Bewohner gewährleistet ist. Der kleinste Abstand zwischen einem der Mehrfamilienhäuser an der Katharinenstraße und einem der vorgesehenen Neubauten beträgt 11,5 Meter. Geplant sind die in Neubaugebieten üblichen 1½- bis 2-geschossigen Siedlungshäuser in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder höchstens als Baugruppe mit drei Einheiten. Dieses Nebeneinander verschiedener Wohnformen trägt zur Belebung des Siedlungsbildes bei und beeinträchtigt das städtebauliche Ensemble nicht.

- 6) Seite 2: *„Nachdem die Verdichtungsverdoppelung erfolgt ist, wird planungsrechtlich eine weitere Verdichtung des Gebietes, insbesondere durch Mietwohnungsbau (Begrenzung der Anzahl von Wohnungen in einem Gebäude) ausgeschlossen. Dies ist eine Umstrukturierung, die in der Begründung mit keinem Satz erläutert wird.“* ↔

Wie unter Ziffer 1 dieser Abwägung dargelegt wurde, ist ein wesentlicher Teil des erforderlichen Angebots an Mietwohnungen bereits auf dem ehemaligen Schlachthofgelände an der Bladenhorster Straße realisiert worden. Im Plangebiet „Agnesstraße“ soll nun ein Angebot für Familienwohnheime geschaffen werden. Eine städtebauliche Beeinträchtigung oder gar bauliche Umstrukturierung wird nicht darin gesehen, wenn Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau benachbart in einem Wohnquartier angesiedelt sind.

Die Agnesstraße wird eine kleine kurze Anliegerstraße, die gestalterisch und erschließungstechnisch auf eine begrenzte Anzahl von Wohnungen eingerichtet ist. Jede Möglichkeit, hier Mehrfamilienhäuser zu errichten, würde eine Verschlechterung der Erschließungssituation, vor allem durch mehr Verkehr, mit sich bringen. Durch den Bau

der erforderlichen Garagenhöfe würde die Siedlung gestalterisch an Wert verlieren. Deshalb läßt der Bebauungsplan im Neubaubereich Mehrfamilienhäuser nicht zu.

- 7) Seite 2: *„Um das Vorhaben Agnesstraße nicht zu gefährden, ist man auch bereit, sich bei den Bauinteressen der Eigentümer an der Wittener Straße im Rahmen der Baugenehmigung kulant zu verhalten (Begründungstext).“* ↔

Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar und durch nichts belegt. Im Text der Begründung kommen die Worte „Kulanz“ und „Baugenehmigung“ gar nicht vor.

- 8) Seite 2: *„Die radikale Beseitigung von Gärten und Spielfläche zur Schaffung von dichtem Einfamilien- bzw. Zweifamilienwohnungsbau in Abständen von 5 - 8 Metern zum vorhandenen Mietwohnungsbau verändert Lebensbedingungen.“* ↔

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass der Planentwurf alle gesetzlichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Abstandsflächen einhält. Die im Bebauungsplan eingetragene „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ muß jedoch nicht zwingend auch die neue Grundstücksgrenze sein, sondern kann im Rahmen der Grundstücksbildung durchaus auch abweichen.

Die Herstellung von Spielflächen ist in der Spielplatzsatzung und in der Bauordnung gesetzlich geregelt. Geht auf einem Mehrfamilienhausgrundstück durch Bauarbeiten ein vorhandener Spielplatz verloren, kann der Eigentümer verpflichtet werden, Ersatz zu schaffen.

Der Einwand, die aus Sicht der Verfasserin zu geringen Abstände würden Lebensbedingungen verändern, ist zu pauschal und kann daher nicht abgewägt werden.

- 9) Seite 2: *„Für uns bleiben ungeschützte Rest-Rasenflächen mit halböffentlichem Charakter. Dies wird im Begründungstext mit keinem Wort erwähnt.“* ↔

Eine Attraktivierung der übrigen Grün- und Freiflächen im Sinne der Herstellung einer Aufenthaltsqualität für die älteren Bewohner liegt im Ermessen des Eigentümers. Aber auch eine vom Eigentümer gebilligte Mieterinitiative könnte hier Abhilfe schaffen. Es ist jedoch nicht Aufgabe der Bauleitplanung, auf solche Sachverhalte hinzuweisen.

- 10) Seite 2: *„Eigentümer können sich wirkungsvoll verweigern. Mieter haben kein Anrecht darauf?“* ↔

Das Baugesetz verpflichtet den Plangeber, bei der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger und bei der Öffentlichen Auslegung, die Öffentlichkeit einzubeziehen. Jeder Bürger, egal ob Mieter oder Eigentümer, hat dabei das Recht, sich zum Planverfahren zu äußern und Anregungen vorzubringen.

- 11) Seite 2: *„Auf den kleinen Spielplatz zwischen Haus Nr. 5 und Nr. 7 wird auch verzichtet, muß man doch bei Schaffung von Eigenheimen für eine Spielplatzversorgung rein rechtlich nicht sorgen.“* ↔

Die Anlage von Kinderspielplätzen in Eigenheimgebieten ist nicht zwingend vorgeschrieben. Die Gemeinde hat nur dafür Sorge zu tragen, dass die Grundversorgung der Bevölkerung mit Spielflächen sichergestellt ist. Daher verweist die Verwaltung auf den bestehenden öffentlichen Spielplatz an der Ecke Franzstraße/Marienstraße.

- 12) Seite 3: *„Was wird aus den Mietwohnungen, wenn die letzte Parzelle an der Agnesstraße verkauft ist?“* ↔

Das ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Das Verfügungsrecht über ihre Immobilien hat die Grundstückseigentümerin. Der Bebauungsplan schreibt nur vor, dass das Grundstück weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden muß.

- 13) Seite 3: *„Die Verdichtung ist ein einschneidender Eingriff in die gewachsene Siedlungsstruktur des Baublocks und berührt sowohl die soziale Struktur als auch den baulichen, klimatischen, ökologischen und ästhetischen Wert des gesamten Quartiers; sie ist auch aus stadtökologischer Sicht nicht zu vertreten.“* ↔

Die Belange von Natur und Umwelt, Klima und Ökologie sind unter Ziffer 4.6 der Begründung ausführlich abgehandelt. Das Baugesetz verpflichtet den Plangeber, diesen Punkt besonders aufmerksam zu prüfen. Unter der Voraussetzung, dass die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden, ist gegen die Maßnahme aus ökologischer Sicht nichts einzuwenden.

- 14) Seite 3: *„Die Reduzierung der rückwärtigen Freiflächen mit dem Ziel der enormen baulichen Verdichtung ... ist ausschließlich an der maximalen Ausrichtung des Baugrundes und an den baurechtlich erforderlichen Abständen orientiert.“* ↔

Siehe Ziffer 5.

Unter Ziffer 2 dieser Abwägung wurde auch vermerkt, dass durch die flächenhafte Ausweisung der Baugrenzen auch die Option besteht, die Anzahl der Neubauten zu vermindern und damit eine optische Auflockerung und einen größeren Grünanteil zu erzielen.

- 15) Seite 3: *„Wie heißt es in der ökologischen Bewertung der Gesamtmaßnahme (gemeint ist die Wirkungsmatrix, Anlage 2 der Begründung): „die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion betrifft nur die Anwohner“. Was ist das für eine Abwägung?“* ↔

Es ist u. a. Aufgabe der Begründung eines Bebauungsplanes und ihrer Anlagen, die absehbaren wesentlichen Auswirkungen einer Planung aufzuzeigen. Dazu gehören nicht nur die beabsichtigten Ziele sondern auch die Beeinträchtigungen, die Folge der Planung sein können.

- 16) Seite 4: *„In der Begründung wird die eher langfristige Absicht formuliert, der starken Wohnungsnachfrage gerecht zu werden. In der ersten Hälfte der 90er Jahre gab es in der Tat noch einen erheblichen Bedarf an Wohnungsneubau. Die Voraussetzungen zu dieser Planung haben sich allerdings seit Beginn des Vorgänger-Bebauungsplanes erheblich verändert. In den letzten 2 - 3 Jahren hat sich die Wohnungs-Nachfrage spürbar gewandelt. Die Einwohnerzahlen des Ruhrgebiets sinken stetig und werden laut Prognose bis 2015 um annähernd 10% zurückgehen.“*

Der in der Begründung zum Bebauungsplan formulierte Nachfragedruck nach Wohnbauland durch die Beschäftigten des „Neuen Gewerbegebietes Erin“ scheint sich in Castrop-Rauxel nur auf den Stadtteil Obercastrop zu konzentrieren. Hingegen konnte man in Rauxel wegen einer spektakulären Freizeiteinrichtung auf 30 ha Wohnbaufläche kurzerhand verzichten.“ ↔

Siehe Ziffer 1.

Es ist stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Castrop-Rauxel, durch aktive Wirtschaftsförderung Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen (dazu gehört auch das Freizeitzentrum am Stadtmittelpunkt) sowie dafür Sorge zu tragen, dass ortsnahe Wohnraum und Infrastruktur zu Verfügung steht.

Ortsnahe bedeutet für den Gewerbepark Erin u. a. Obercastrop. Es wurden und werden aber auch in Schwerin und im Nahbereich der Altstadt Anstrengungen unternommen, Wohnraum zu schaffen.

- 17) Seite 4: *„Es gilt noch zu erwähnen, dass die ökologische Qualität des Hofbereichs durch die geplanten Baumaßnahmen unwiederbringlich verloren geht. Diese grüne Oase, die unser Wohnumfeld und unsere Lebensqualität ausmacht, weist mittlerweile hohe ökologische Qualitäten auf (seltener Vogelarten wie Uhu, Specht und Eisvogel, die Naturschutz-Rechte genießen). Zu den Hofbewohnern zählen außerdem Eichhörnchen, ein dazugehöriger Walnußbaum und Igel, die ebenfalls den Gewinninteressen des Investors weichen sollen.“* ↔

Im Rahmen der Ermittlung der erforderlichen ökologischen Kompensation nach § 1a BauGB wurde die Flora und Fauna der Neubaufäche eingehend begutachtet und bewertet. Die von der Verfasserin genannten Tierarten wurden dabei nicht beobachtet.

- 18) Seite 5: *„Im gleichen Atemzug werden die Investoren, rechtlich abgesichert, von „der Verpflichtung des Erhalts“ schützenswerter Bäume „befreit“, die sich innerhalb der*

festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Dies wird dann als „Vermeidung von Konflikten zwischen Bau- und Naturschutzrecht“ bezeichnet (Begründung). ↔

Unter Ziffer 4.9 der Begründung steht, dass das Abholzen eines Baumes mit der Verpflichtung verbunden ist, Ersatz zu schaffen.

- 19) *Seite 5: ≈Erhaltenswerter Baumbestand (eine annähernd 50 Jahre alte Birke) vor den Häusern Katharinenstraße Nr. 3 und 5 wird mit anderem, Jahrzehnte altem Gehölz (rechtswidrig) kurzerhand beseitigt. ↔*

Die Fällung fand nach Prüfung und Genehmigung des Bereichs Grünflächen statt, der festgestellt hat, dass von der Birke Bruchgefahr ausging. Unter Ziffer 4.9 der Begründung wird ausgeführt, dass auch als zu erhalten festgesetzte Bäume beseitigt werden dürfen, wenn ihre Standfestigkeit nicht mehr gewährleistet ist.

- 20) *Seite 5 und 6: Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.*

Der Kreis Recklinghausen verwendet seit Jahren eine eigene, anerkannte Prüfmethode zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. In der Begründung wird dieser Vorgang unter Ziffer 4.6 ausführlich beschrieben. Die Belange von Natur und Umwelt werden bei der Abwägung berücksichtigt, aber sie besitzen keine höhere Gewichtung als andere Belange.

Ziel der Landespolitik ist es, die Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich dem Bau neuer Siedlungen „auf der grünen Wiese“ vorzuziehen, eben weil die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Innenbereich i. d. R. nicht so schwerwiegend sind. Durch die ökologische Bewertung wird bestätigt, dass der Bau dieser kleinen Wohnsiedlung nicht als gravierender Eingriff in Natur und Landschaft anzusehen ist. Für die Bauherren wird die Durchführung bestimmter Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Bereitstellung von Wohnbauland ist wichtig und erforderlich, um der rückläufigen Entwicklung der Bevölkerungszahl entgegenzuwirken und um die Ausnutzung der städtischen Infrastruktur zu erhalten.

- 21) *Seite 6: Forderungen*

- Abstand von mind. 20 Metern zu den Gebäuden an der Katharinenstraße:

Die Umsetzung dieser Forderung würde bedeuten, dass nur die östliche Seite der Agnesstraße bebaut werden könnte. Dies ist aus bauökonomischen und erschließungstechnischen Gründen nicht vertretbar.

- Erhalt eines Gartenanteils für jeden Mieter:

Diese Forderung ist an den Grundstückseigentümer zu richten, nicht an den Plangeber.

- Erhalt des Kinderspielplatzes:

Hier ist der Eigentümer gehalten, Ersatz zu schaffen.

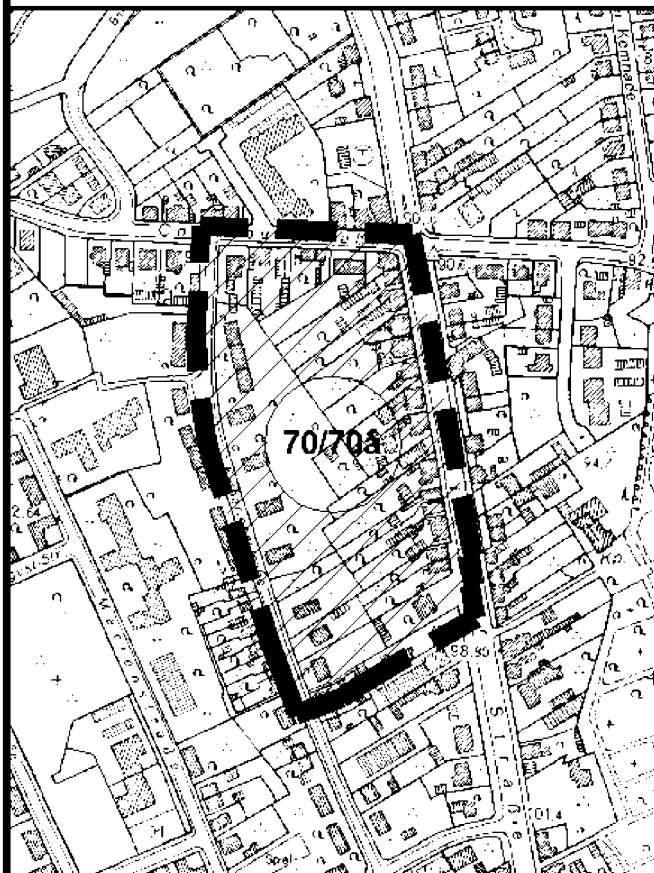
- keine Garagen im Innenhof:

Die Kombination eines Eigenheims mit den dazugehörigen Stellplätzen auf demselben Grundstück gehört heute zum normalen Standart in Wohngebieten. Der Gedanke der autofreien Erschließung bedingt eine Vielzahl von Einschränkungen der Handlungsfreiheiten der Bauherren. Hinzu kommt das Erfordernis, im Einfahrtsbereich einen Sammelstellplatz einrichten zu müssen, von dem konzentriert störende Emissionen ausgehen würden. Die Entfernung der hintersten Gebäude von etwa 200 Metern macht ein solches Konzept zudem unzumutbar.

Beschlußvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die Anregung der Frau Ihjeij sowie der 74 Unterzeichner der beiliegenden Liste nicht zu berücksichtigen.

**Übersichtsskizze zum
Bebauungsplan Nr. 70
- Östlich Katharinenstraße -
und
Bebauungsplan Nr. 70a
- Agnesstraße -**



KARTENGRUNDLAGE:
DGK, M 1:5000, vervielfältigt mit
Genehmigung des Katasteramtes
Recklinghausen v. 24.01.1991 Nr. 1003