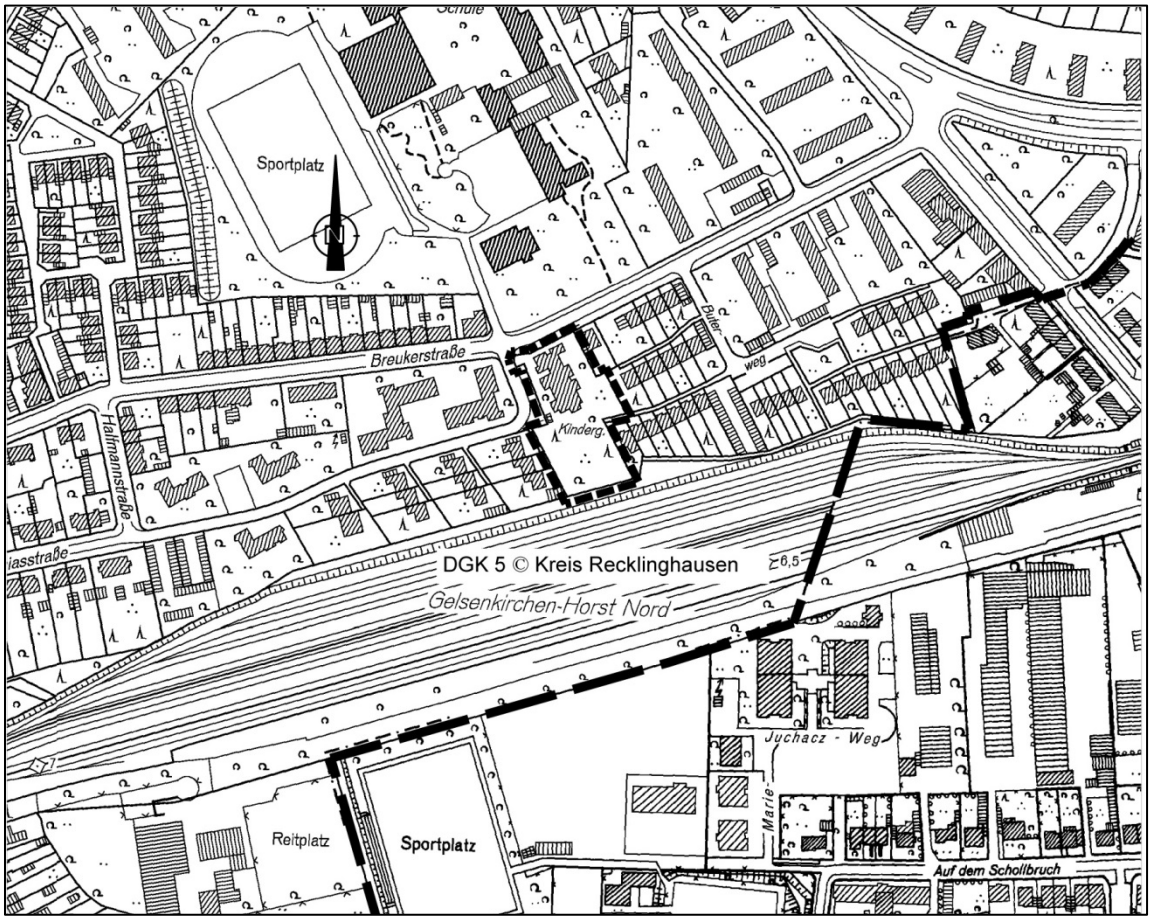
Stadt Gladbeck

Amt für Planen, Bauen, Umwelt



BEGRÜNDUNG

zur 9. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 17a

Gebiet: Hering-, Breukerstraße

vom 22.05.2017

gem. § 10 BauGB

1. **Gesetzliche Grundlagen**
2. **Anlass der Planaufstellung**
3. **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
4. **Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
5. **Vorbereitende Bauleitplanung**
6. **Rechtsqualität des Bebauungsplanverfahrens**
7. **Städtebauliche Konzeption**
8. **Art der baulichen Nutzung**
9. **Maß der baulichen Nutzung**
10. **Bauweise**
11. **Überbaubare Grundstücksflächen**
12. **Erschließung**
13. **Ver- und Entsorgung**
14. **Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler –**
15. **Immissionsschutz**
16. **Umweltbericht**
17. **Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**
18. **Artenschutz**
19. **Bergbauliche Einwirkungen**
20. **Altlasten**
21. **Bodenordnende Maßnahmen**
22. **Strukturdaten**
23. **Finanzielle Auswirkungen**

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294),
Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208).

2. Anlass der Planaufstellung

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 08.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 a, 9. Änderung beschlossen.

Für das Plangebiet besteht der seit dem 24.08.1967 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17a, Gebiet: Hering-, Breukerstraße. Dieser setzt für den betroffenen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Kindertagesstätte / Kindergarten fest.

Der Bebauungsplan soll mit dem Ziel geändert werden, eine bauliche Erweiterung des Kindergartens planungsrechtlich zu sichern.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 17 a, Gebiet: Hering-, Breukerstraße, rechtsverbindlich seit dem 24.08.1967, setzt für den Bereich des vorhandenen Kindergartens Breukerstraße 37/39 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Kindergarten / Kindertagesstätte fest. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen beschränkt.

Der Kindergarten wurde 1971 errichtet. Ein Umbau und eine Erweiterung der heutigen Kindertageseinrichtung „Löwenzahn“ für die Betreuung von Kindern unter 3 Jahren erfolgte im Jahre 2010.

Die Verwaltung hat mit den Trägern in der Arbeitsgemeinschaft (nach § 78 SGB VIII) „Tagesbetreuung für Kinder“ am 12.04.2016 beschlossen, Fördergelder in Kooperation mit der Ev.-Lutherischen Kirchengemeinde für die Erweiterung des ev. Kindergartens an der Breukerstraße um eine Kindergartengruppe zu verwenden. Im Gladbecker Süden fehlen 119 Plätze für Kinder im Alter von drei bis sechs Jahren. Mit der Erweiterung dieser Anlage um 25 Ü3-Plätze soll der demografischen Entwicklung als auch dem Zugang von Flüchtlingskindern Rechnung getragen werden.

Die geplante Erweiterung liegt außerhalb der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen. Da die Voraussetzungen für eine

Befreiung gem. § 31 BauGB nicht vorliegen, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 a soll die Rechtsgrundlage für die Erweiterung der Kindertageseinrichtung „Löwenzahn“ schaffen.

Eine erste Planungsvariante mit einer Erweiterung auf der Südseite des vorhandenen Gebäudes konnte aufgrund der dort vorhandenen, unterirdischen Leitungen (Abwasserkanal und Wasserleitung) nicht umgesetzt werden. Der geänderte Planentwurf sieht eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens zur Westseite des Gebäudes vor.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gladbeck-Brauck an der Breukerstraße 35/37. Es umfasst das Flurstück 426 in der Flur 52 in der Gemarkung Gladbeck.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Planbereich wird im Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Der seit dem 06.05.1998 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für den Gemeinbedarf, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen -Kindergarten-, dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Rechtsqualität des Bebauungsplanverfahrens

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich aufgrund der räumlichen Lage im Stadtgebiet und der geringen Größe des Plangebietes um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. d. § 13 a BauGB.

Die festgesetzte zulässige Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 weniger als 20.000 qm. Aus diesem Grund kommt bei der Bebauungsplanaufstellung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zur Anwendung.

Der Bebauungsplan Nr. 17 a, Gebiet: Hering-, Breukerstraße, rechtsverbindlich seit dem 24.08.1967, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 a, 9. Änderung, Gebiet: Hering-, Breukerstraße, aufgehoben.

7. Städtebauliche Konzeption

Die vorhandenen Gebäude der Kindertageseinrichtung, wie auch der westlich des Bestandsgebäudes geplante Erweiterungsbereich, werden im Wesentlichen bestandsorientiert überplant.

8. Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich des Bebauungsplangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

9. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird im Bebauungsplan über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4, die Anzahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die bestehende Bestandsstruktur der Bebauung erhalten bleibt und sich die Erweiterung des neuen Gebäudeteils in die bestehende Bebauung einfügt.

10. Bauweise

Aufgrund der geplanten Gebäudelänge über 50 m wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig sind.

11. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die vorhandene Bebauung bestandsorientiert und für den Erweiterungsbaubereich entsprechend der städtebaulichen Konzeption durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden im Bereich westlich und südlich des Baukörpers so festgesetzt, dass zukünftig geringfügige Erweiterungen möglich sein werden.

12. Erschließung

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt wie bisher von der Breukerstraße aus. Der Kindertagesstätte ist zur Mathiasstraße hin eine öffentliche Parkplatzfläche in Senkrechtaufstellung vorgelagert.

Eine Teilfläche des bestehenden Grundstücks der Kindertagesstätte im Kreuzungsbereich der Breukerstraße / Mathiasstraße ist Teil der ausgebauten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Dieser Grundstücksbereich wird im Bebauungsplan als „Öffentliche Verkehrsfläche“ entsprechend der vorhandenen Nutzung festgesetzt.

Für die Breukerstraße besteht keine regelmäßige ÖPNV-Anbindung. Die nächsten erreichbaren Linien sind die Buslinien SB 36 und 259 in der Horster Straße und die Buslinie 253 in der Roßheidestraße. Die Haltestellen der Linien 252 und 258 sind ca. 330 m, die Haltestelle der Linie 253 ca. 500 m entfernt.

13. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im bestehenden Straßensystem vorhanden. Die Ver- und Entsorgung der geplanten Neubebauung ist durch Anschluss an die bestehenden Systeme zu sichern. Bei dem Baugrundstück handelt es sich um eine Fläche, die i. S. d. § 44 LWG bereits bebaut war. Insofern kann das Niederschlagswasser dem bestehenden Abwasserkanal zugeführt werden.

Südlich der Kindertagesstätte queren verschiedene unterirdische Leitungen das Grundstück. Dieses sind städtische Abwasserkanäle mit einem Querschnitt von DN 300 bzw. DN 500 in einer Tiefe von ca. 5 m sowie eine Wasserleitung NW 100 der RWW GmbH. Die Leitungen verlaufen von Osten kommend innerhalb des Wohnweges der Hauszeile Buterweg 14 – 26 und führen unterhalb der Außenspielfläche der Kindertagesstätte in Richtung Westen zur Mathiasstraße. Die Schutzstreifenbreite der vorgenannten Leitungen beträgt jeweils 3 m beiderseits der Leitungsachse. Die Wasserleitung wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der RWW GmbH im Bebauungsplan gesichert. Die Abwasserleitungen der Stadt Gladbeck sind bereits dinglich gesichert. Diese werden bestandsorientiert in den Bebauungsplan übernommen.

In der südlichen Gehwegfläche der Breukerstraße verläuft eine Ferngasleitung. Der Schutzstreifen dieser Leitung, in einer Breite von 4 m beiderseits der Leitung, verläuft teilweise innerhalb des Vorgartenbereiches der Kindertagesstätte. Dieser Flächenbereich wird mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers, der ELE Verteilnetz GmbH, gesichert.

14. Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler -

Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege sind nach bisherigen Erkenntnissen im Plangebiet nicht betroffen. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen jeglicher Art kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Mauerwerksteile entdeckt werden, ist dies der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege in Münster anzuzeigen. Eine entsprechende Formulierung ist im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen worden.

15. Immissionsschutz

Die geplante Neubaumaßnahme liegt im Stadtteil Gladbeck-Brauck innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches Breukerstraße / Mathiasstraße. Maßnahmen des Immissionsschutzes sind aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation nicht erforderlich.

16. Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet.

17. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Neben der Umweltprüfung, die gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich ist, ist darüber hinaus die Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2

Nr. 4 BauGB in der Abwägung ebenfalls nicht zu berücksichtigen. Demnach sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

18. Artenschutz

Bebauungspläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. BNatSchG erfüllen. Möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist nach neuerem Recht bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Andernfalls könnte der Bebauungsplan aufgrund eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein. In diesem Zusammenhang muss auch geprüft werden, ob eine „objektive Ausnahmelage“ nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegt. Diese Beurteilung erfolgt durch die zuständige untere Landschaftsbehörde. Sie stellt gegebenenfalls die Erteilung von Ausnahmen in später zu entscheidenden Einzelfällen in Aussicht.

Sofern bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes alle Arbeitsschritte einer Artenschutzprüfung, soweit erforderlich, durchgeführt wurden, kann bei der späteren Genehmigung eines Vorhabens auf eine erneute Prüfung der Artenschutzbelange verzichtet werden, sofern der Zeitpunkt der Bauantragsstellung nicht später als 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes liegt und die Artenschutzprüfung unter Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde durchgeführt wurde.

Daher wurde ein Gutachterbüro mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt (Büro Kuhlmann & Stucht GbR, Landschaftsplanung, Umweltplanung, Stalleickenweg 5, 462867 Bochum, Artenschutzprüfung (ASP) Sufe I/II zum B-Plan Nr. 17 a, 9. Änderung, Gebiet: Hering-, Breukerstraße, in Gladbeck, vom 14.11.2016).

Die vorliegende Artenschutzprüfung dient der Prüfung, ob die bauliche Erweiterung des vorhandenen Kindergartens Löwenzahn im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 a zu Verstößen gegen den § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes führen kann oder ob dies sicher auszuschließen ist.

Der § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes dient dem Schutz streng und besonders geschützter Arten und verbietet die Tötung, Störung oder Zerstörung von Lebensstätten bestimmter, dem Artenschutz unterliegenden Tier- und Pflanzenarten.

Dazu wurden Datenbanken und das Fundortkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz ausgewertet, um potentiell betroffene Arten zu ermitteln. Die Datenabfrage hat ergeben, dass es im Bereich des geplanten Erweiterungsanbaus und seinem potentiell betroffenen Umfeld keine Nachweise planungsrelevanter Arten im Fundortkataster gibt.

Eine Ortsbesichtigung am 10.11.2016 ergab keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten am, im oder auf dem Gebäude und dem umgebenden Baumbestand.

Für nahezu alle potentiell anzutreffenden Arten sind im Ergebnis der Ortsbesichtigung und der Habitatsansprüche der Arten Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG sicher auszuschließen.

Nicht sicher auszuschließen sind Vorkommen gebäudenutzender Fledermausarten, hier der Zwergfledermaus.

Um sicher auszuschließen, dass durch die notwendigen Bauarbeiten an dem Gebäude nicht die Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG verletzt werden, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Abrissarbeiten sind von einer fachkundigen Person für die Artengruppe Fledermäuse im Zuge einer ökologischen Baubegleitung zu begleiten.
- Wenige Tage vor dem Rückbau des für Fledermäuse relevantes Gebäudes oder Gebäudeteiles ist eine Detektorkontrolle auf ausfliegende Fledermäuse durchzuführen.
- Bereiche, die kontrolliert werden können, wie z.B. die Attika, sind kurz vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermausspuren zu kontrollieren.
- Für die Bereiche, die nicht kontrolliert werden können, sind in Abstimmung mit einer fachkundigen Person Maßnahmen abzuleiten, die eine Verletzung der Verbotstatbestände vermeiden.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Artengruppe der Fledermäuse nicht zu Verstößen gegen die Bestimmungen des Artenschutzes führt.

19. Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet unterliegt nach heutigem Planungs- und Kenntnisstand keinen bergbaulichen Einwirkungen mehr. Dennoch wird zur Information ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass das Plangebiet in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen hat und Bauherren gehalten sind, im Zuge der Planung mit der Deutschen Steinkohle (DSK) in 44623 Herne Kontakt aufzunehmen.

20. Altlasten

Für das Plangebiet liegen weder Erkenntnisse noch Hinweise zu Altlasten, Altlastenverdachtsflächen bzw. altlastenbedingten Beeinträchtigungen vor. Die Fläche selbst ist im Altlastenkataster der Stadt Gladbeck nicht verzeichnet.

Sollten bei Eingriffen in den Boden Auffälligkeiten (Aussehen, Farbe, Geruch) auftreten, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

21. Bodenordnende Maßnahmen

Die Erweiterung der Kindertagesstätte wird auf dem bestehenden Grundstück der Kindertagesstätte umgesetzt.

Der Teil der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich der Breuker- / Mathiasstraße (Teilfläche des Grundstücks der Kindertagesstätte) ist durch die Stadt Gladbeck zu übernehmen.

22. Strukturdaten

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt 4.640 qm.

23. Finanzielle Auswirkungen

Der Umbau und die Erweiterung der Kindertageseinrichtung wird durch Fördergelder in Kooperation mit der Ev.-Luth. Kirchengemeinde finanziert.

Für die Übernahme der bestehenden, öffentlichen Verkehrsfläche aus dem Grundbesitz der evangelischen. Kirche fallen Grunderwerbskosten an. Darüber hinaus sind die öffentlichen Flächen dauerhaft zu unterhalten.

Aufgestellt im Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Gladbeck

Gladbeck, den 22.05.2017

Stork

Anlage
Artenschutzprüfung (ASP) des Büros Kuhlmann & Stucht GbR, Stalleickenweg 5, 44867 Bochum, vom 14.11.2016