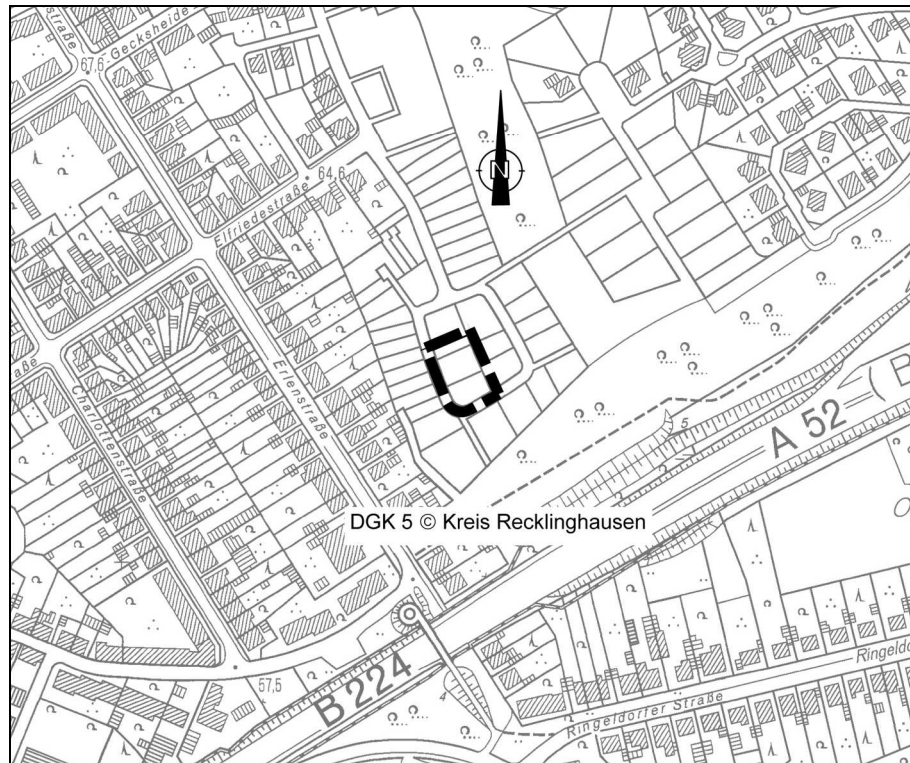




**Bebauungsplan Nr. 29a² – 1.Änderung-
Gebiet: Bloomshof-West**

**BEGRÜNDUNG vom 27.11.2012
gemäß § 10 BauGB**

Gliederung

- 1. Gesetzliche Grundlagen**
- 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3. Vorbereitende Bauleitplanung / sonstige Planvorgaben**
- 4. Planungsanlass und Zielsetzung**
- 5. Verfahrensablauf**
- 6. Bebauungsplaninhalte**
- 7. Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler -**
- 10. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**
- 11. Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes**
- 12. Finanzierung / Kosten**
- 13. Maßnahmen des Immissionsschutzes**
- 14. Umweltbericht**
- 15. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**
- 16. Artenschutz**

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685).

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29a² liegt im Stadtteil Mitte-Ost am Ginsterweg. Es umfasst die Flurstücke 997 und 998 sowie den südlichen Teil des Flurstückes 999 in der Flur 34. Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den nördlichen Teilbereich des Flurstück 999 in der Flur 34
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 994, 995 und 996 in der Flur 34
- im Süden und Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche des Ginsterweges.

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

3. Vorbereitende Bauleitplanung

In dem seit dem 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sind die betreffenden Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planungsanlass und Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 29a², Gebiet: Bloomshof-West, wurde am 14.07.2006 rechtsverbindlich. Nach Fertigstellung der Erschließung wurde mit der Bebauung begonnen. Während der östliche Teilbereich für überwiegend freistehende Einfamilienhäuser zügig entwickelt werden konnte, verlief die Vermarktung des westlichen Teilbereiches eher schleppend. Von den Flächen innerhalb der Ringerschließung konnten bisher erst drei Grundstücke veräußert werden. Die östlich angrenzenden Bauflächen sind bisher unbebaut.

Für die Baugrundstücke im westlichen Bereich der inneren Ringerschließung setzt der Bebauungsplan Nr. 29a² eine Bebauung mit einem Doppelhaus fest.

Es ist beabsichtigt, die überbaubaren Flächen zu erweitern. Auf dem ca. 1000 qm großen Grundstück sollen nunmehr 2 Doppelhäuser mit jeweils ca. 250 qm großen Grundstückseinheiten entwickelt werden. Da eine Bebauung aufgrund einer erheblichen Überschreitung der Baugrenzen nicht im Wege einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB planungsrechtlich zulässig ist, soll diese durch Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ermöglicht werden.

5. Verfahrensablauf

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 01.03.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 29a² gefasst.

Bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich aufgrund der räumlichen Lage im Stadtgebiet und der geringen Größe des Planbereiches um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass für dieses Änderungsverfahren das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zur Anwendung kommen kann.

Bei der Änderung handelt es sich um eine sogenannte „unselbstständige Planänderung“ des Bebauungsplanes Nr. 29a². Ein Teilbereich des Ursprungsplanes wird durch die 1. Änderung inhaltlich modifiziert. Im Ergebnis gilt damit der Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 a² in der Fassung der 1. Änderung weiter.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 04.06 – 06.07.12 durchgeführt.

Die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.10.-22.11.12.

6. Bebauungsplaninhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Wohnbaubereich wird, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29a², auch zukünftig als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

6.3 Bauweise

Es gilt wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29a² die offene Bauweise mit einer Beschränkung darauf, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen beschränkt.

6.5 Ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden auf den Baugrundstücken in Form von Garagen und vorgelagerten Stellplätzen nachgewiesen.

7. Erschließung

Die Wohnbaugrundstücke werden vom Ginsterweg erschlossen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung ist durch die bereits vorhandenen Leitungssysteme des Neubaugebietes Bloomshof-West gesichert. Belange von Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nicht berührt. Zu den evtl. vorhandenen Bodendenkmälern ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Ein entsprechender Hinweis zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen ist auf dem Bebauungsplan bereits vorhanden.

11. Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt im Bereich der Altablagerung „Aufhaltung östlich Erlenstraße“, Verdachtsflächennummer 76, Altlastenkataster-Nr. 4408/30.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 29a wurde zwischen 1991 und 2004 intensiv untersucht. Die im Bereich der Altablagerung festgestellten Verunreinigungen sind abschließend erkundet. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29a² sind die dargestellten kontaminierten Flächen und die daraus resultierenden Sicherungs- und Austauschmaßnahmen detailliert beschrieben. Die Flächen wurden zwischenzeitlich saniert.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes selbst sind keine sanierungsrelevanten Flächen, wie im Bebauungsplan Nr. 29a² gekennzeichnet, festgestellt worden. Bei der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Änderungsbereiches ist gemäß Gutachten des Büros geotec Albrecht der Baugrubenaushub der LAGA Einbauklasse Z2 zuzuordnen und einer Verwertung mit eingeschränktem Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen zuzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Ergebnisse des Gutachters ausschließlich auf die gewählten Ansatzpunkte beziehen. Nicht ausgeschlossen werden kann, dass in der Vergangenheit zwischen den Ansatzpunkten Böden und Bodenmaterialien abgelagert wurden, die nicht nur höhere Fremdbestandteile, sondern auch höhere Schadstoffgehalte aufweisen können und evtl. bei den Baumaßnahmen angetroffen werden. Die Verwertung der angefallenen Aushubmassen ist in diesen Fall mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen abzustimmen.

12. Finanzierung/Kosten

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Mittel erforderlich.

13. Maßnahmen des Immissionsschutzes

Die erforderlichen Maßnahmen des Immissionsschutzes sind bereits im Bebauungsplan Nr. 29a² festgesetzt (textl. Festsetzungen gem § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 8). Diese gelten auch für den Änderungsbereich fort.

14. Umweltbericht

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet.

15. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Neben der Umweltprüfung, die gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im Vereinfachten Verfahren nicht erforderlich ist, ist darüber hinaus die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Abwägung ebenfalls nicht zu berücksichtigen. Demnach sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

16. Artenschutz

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um die Erweiterung einer überbaubaren Teilfläche des Neubaugebietes Bloomshof-West innerhalb einer vorhandenen Ringerschließung. Im benannten Bereich wird lediglich eine geringfügige Erweiterung von Bauflächen vorgesehen. Es bestehen keinerlei Hinweise darauf, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes tangiert sein könnten.

Gladbeck, den 27.11.2012

gez. Eschert

Eschert