



**BEGRÜNDUNG gemäß § 10 Abs .1 BauGB
vom 03.11.2008 zum
Bebauungsplan Nr. 34 - 27.Änderung
Gebiet: Rentfort-Nord**

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

- 1.0 Gesetzliche Grundlagen**
- 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3.0 Vorbereitende Bauleitplanung / sonstige Planvorgaben**
- 4.0 Planungsanlass und Zielsetzung**
- 5.0 Verfahrensablauf**
- 6.0 Erschließung**
- 7.0 Ver- und Entsorgung**
- 8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler -**
- 9.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**
- 10.0 Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes**
- 11.0 Finanzierung / Kosten**
- 12.0 Strukturdaten**

1.0 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland 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 Artikel 2 des Gesetz vom 11. Dezember 2007 (GV NRW S. 715),

Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2007 (GV NRW S. 380),

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2007 (GV. NRW. S. 226, 316, 522),

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463),

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S 3316)

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rentfort-Nord und umfasst die Flurstücke 64 und 65 in der Flur 125. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von den südlichen Grenzen der Flurstücke 310 und 311 in der Flur 125
- und Osten von den westlichen Grenzen des Flurstücks 314 in der Flur 125 (Baugrundstück der Mehrfamilienhäuser Wodzislawweg 6-10)
- im Süden durch die Nordseite der Baugrundstücke Wodzislawweg 38/40
- im Westen von der östlichen Seite der Enfieldstraße (zukünftig Wodzislawweg)

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

3.0 Vorbereitende Bauleitplanung / sonstige Planvorgaben

In dem seit dem 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sind die betreffenden Grundstücke als Wohnbaufläche / Fläche für ökologisches Bauen dargestellt. Bei der beabsichtigten Nutzung handelt es sich somit um eine Konkretisierung der FNP-Darstellung, die dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung trägt.

4.0 Planungsanlass und Zielsetzung

Ziel der 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist die Erweiterung der Bebauung der ehemaligen Gärtnereifläche. Zusätzlich zu den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 -22.Änderung- vorgesehenen 4 Doppelhäusern sollen 2 weitere Hauseinheiten vorgesehen werden.

Die Fläche wurde von der IB Wohnungs- und Gewerbebau GmbH aus Ochtrup erworben. Sie beabsichtigt, die Flächen der ehemaligen Gärtnerei Schlotmann kurzfristig zu bebauen. Die Bebauung soll mit 4 Doppelhäusern sowie 2 Einzelbaukörpern umgesetzt werden. Abweichend zum bisher gültigen Planungsrecht soll, in Anlehnung an die bereits im Kreuzungsbereich der Enfieldstraße / Wodzislawweg vorhandene Bebauung, die Fläche der 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 mit zweigeschossigen Häusern mit flach geneigten Zeltdächern bzw. Walmdächern ausgeführt werden. Die zweigeschossige Bebauung an der westlichen Seite des Wodzislawweges soll hier fortgeführt werden und einen städtebaulichen Abschluss finden.

5.0 Verfahrensablauf

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.08.2000 die Aufstellung zur 27. Änderung des seit dem 19.10.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 -22. Änderung- gemäß § 2 Abs. 1 und 4 des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 für den Bereich Rentfort Nord beschlossen. Ziel der Bebauungsplanänderung war eine Nachverdichtung des Bereiches. Das Verfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen.

Durch die Änderung des BauGB gemäß Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 können Bebauungspläne zur Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 03.04.2008 den Aufstellungsbeschluss zur 27. Änderung des Bauungsplanes Nr. 34 mit Umstellung auf die neue Gesetzeslage beschlossen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

6.0 Bebauungsplaninhalte

6.1 Allgemeines

Auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei soll eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern realisiert werden.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Der Wohnbaubereich wird wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34-22. Änderung- als "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.

6.3 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.

Im Planbereich sind max. zwei Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,4 zulässig. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Die Wandhöhe darf 6,0 m über EFH nicht überschreiten. Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen beschränkt.

6.5 Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden den Hauseinheiten in den seitlichen Abstandsflächen direkt zugeordnet. Zu diesem Zweck sind Flächen für Garagen bzw. Stellplätze festgesetzt, sofern diese Flächen nicht innerhalb der Baugrenzen liegen.

6.6 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i.V. mit § 86 BauONW

Die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB werden ergänzt durch Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW, welche gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Gestaltungsfestsetzungen treffen Aussagen zur Bauwerksgestaltung, zur Beschaffenheit der Außenwandflächen sowie zur Ausgestaltung der Garagen und Stellplätze. Hierbei wird insbesondere auf das Einfügen der Neubebauung in die schon vorhandene Bebauungsstruktur geachtet.

Die Hauptgebäude (Doppelhäuser) sollen Zeltdächer, die zwei Einzelhäuser im östlichen Bebauungsplanbereich Walmdächer, erhalten. Wie bereits bei den im Baugebiet vorhandenen Gebäuden mit Zeltdächern sollen Gauben zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses zugelassen werden. Aus gestalterischen Gründen werden diese jedoch in ihrer Form und Größe beschränkt. Damit soll eine zu dominante

Wirkung des an sich flach geneigten Dachgeschosses vermieden werden. Garagen sollen mit Flachdächern versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden angepasst werden. Eine Ausnahme bildet die Doppelgarage im Osten des Plangebietes. Für diese Garage am Ende der Erschließungsstraße ist in Anpassung an die seitlich angrenzenden Einzelbaukörper die Errichtung eines Walmdaches vorgeschrieben.

7.0 Erschließung

Im dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 -22. Änderung- ist eine Ringschließung für die Neubebauung südlich der Enfieldstraße festgesetzt worden (Wodzislawweg). Von dieser Verkehrsfläche rechtwinklig abknickend soll eine Privatstraße, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet ist, mit abschließendem Wendebereich die neue Wohnbebauung erschließen.

8.0 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung ist durch Erweiterung der vorhandenen Leitungssysteme zu sichern. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

9.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nicht berührt.

10.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt über dem stillgelegten Grubenfeld Scholven der VEBA AG. Anfragen über die bergbaulichen Verhältnisse sind an die VEBA AG Bochum zu richten.

11.0 Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

12.0 Finanzierung / Kosten

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Mittel erforderlich.

Es wird davon ausgegangen, dass IB Bau die nach dem Bebauungsplan festgesetzte Erweiterungsfläche der öffentlichen Verkehrsfläche (Teilfläche im Bebauungsplan Nr. 34 -22. Änderung-) der Stadt zur Verfügung stellt, die notwendigen fehlenden Erschließungsmaßnahmen durchführt und das Bebauungsplanänderungsverfahren gutachterlich begleitet, so dass keine Kosten für die Stadt Gladbeck entstehen.

13.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes

Das Baugebiet liegt innerhalb eines Reinen Wohngebietes ohne Durchgangsverkehr. Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

14.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Das Planverfahren zur 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Eingriffsregelung durchgeführt.

Jedoch sind die im Rahmen der seit dem 19.10.1998 rechtsverbindlichen 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 vorgenommenen Eingriffsregelungen zu berücksichtigen und zu sichern. Für die Fläche der ehemaligen Gärtnerei Schlotmann (Flur 125, Flurstücke 64, 65) waren Maßnahmen auf den Baugrundstücken selbst (Pflanzgebote) sowie Ausgleichsmaßnahmen auf einem externen Grundstück (Aufforstungen auf dem städt. Grundstück Flur 142 Flurstück 999 in einer Größenordnung von 698 qm) vorgesehen.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen wurde durch Einzeichnung in den Bebauungsplan Nr. 34 -22. Änderung- vorgenommen. Darüber hinaus wurden textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB für Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Fa. IB Bau beabsichtigt nunmehr, den Ausgleich nicht wie im Bebauungsplan Nr. 34 -22.Änderung- festgesetzt, durch Pflanzungen auf dem Baugrundstück selbst und Aufforstungen auf der städt. Fläche Flur 142, Flurstück 999 vorzunehmen. Vielmehr soll der gesamte Ausgleich auf einer Ökopoolfläche der E.ON AG vorgenommen werden.

Die Vereinbarung über die Inanspruchnahme von Grundstücken zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen zwischen der E.ON AG und der IB Wohnungs- und Gewerbebau GmbH ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Die Sicherung der Maßnahme ist durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB erfolgt.

11.0 Strukturdaten

Die Größe des Neubaubereichs beträgt ca. 3720 qm.

Die Zahl der geplanten Wohneinheiten beträgt:

4 Doppelhauseinheiten	8WE
2 freistehende Einfamilienhäuser	2WE

Gladbeck, den 03.11.2008



Eschert

Anlage zur Begründung

Vereinbarung über die Inanspruchnahme von Grundstücken zur Durchführung von
Kompensationsmaßnahmen

**Vereinbarung
über die Inanspruchnahme von Grundstücken zur Durchführung von
Kompensationsmaßnahmen**

zwischen

E.ON AG
Bruchstr. 5c
45883 Gelsenkirchen

-nachstehend "E.ON" genannt

und

IB Wohnungs- und Gewerbebau GmbH
Oster 10
48607 Ochtrup

-nachstehend "IB Wohnungs- und Gewerbebau"
genannt

Präambel

IB Wohnungs- und Gewerbebau plant im Rahmen des Bebauungsplanes Gladbeck, Nr. 34, 22. Änderung, den Neubau von Doppel- und Einfamilienhäusern an der Enfieldstraße. Als Ausgleich für diese unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft übernimmt E.ON auf eigenen Flurstücken für IB Wohnungs- und Gewerbebau die in o. g. Planverfahren festgelegte Ausgleichsverpflichtung und stellt Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

Gemäß des ökologischen Fachgutachtens des Büro ISR Stadt + Raum vom 12.11.2007 beläuft sich der geforderte Ausgleich auf 6.369 ökologische Wertpunkte (ÖWP). E.ON stellt diese Punkte, die einer Fläche von 2.088 qm entsprechen, aus ihrem Ökopool im Gladbecker Norden zur Verfügung.

Die Kompensationsmaßnahmen dienen der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne der Naturschutzgesetzgebung.

§ 1 Leistungen des Eigentümers

1. E.ON stellt auf nachfolgend genanntem Flurstück - im Folgenden "Flurstück" genannt - Flächen- im Folgenden "Kompensationsflächen" genannt- zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen in folgendem Umfang zur Verfügung:

Planverfahren/ Eingriff	Kompensationsmaßnahme						Betrag pro Maßnahme zzgl. gesetzl. MwSt.
	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche der Inanspruchnahme in qm	Aufwertung ÖWP	€/ÖWP (netto)	
B-Plan Nr. 34, 22. Änderung	Gladbeck	16	65	2.088	6.369	3,85 €	24.520,65 €
Gesamt							24.520,65 €

2. Die unter Abs. 1 genannten Flächen sind Teil des Ökopools von E.ON, welcher im Herbst 2005 hergestellt wurde. Alle Maßnahmen sind mit den Fachämtern der Stadt Gladbeck abgestimmt und nach Fertigstellung abgenommen.
3. E.ON wird nach Herstellung der Kompensationsmaßnahme eine fachgerechte dauerhafte Pflege und Sicherung der Kompensationsmaßnahme während der Vertragslaufzeit sicherstellen und dafür einstehen. Die unter Abs. 1 genannten Flächen verbleiben im Eigentum von E.ON.

§ 2 Vergütung

1. IB Wohnungs- und Gewerbebau zahlt E.ON für die Erbringung der Leistungen gemäß § 1 Ziffer 1 einen Entschädigungsbetrag in Höhe von 24.520,65 € zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer von zurzeit 19%, insgesamt entspricht dies einem Betrag von 29.179,57 €
2. Mit den vorgenannten Beträgen sind sämtliche Kosten im Zusammenhang mit den Leistungen gemäß § 1 abgegolten.
3. Die Vergütung gemäß § 2 Ziffer 1 beträgt einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer 29.179,57 €
Der Entschädigungsbetrag wird 4 Wochen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Gladbeck, Nr. 34, 22. Änderung fällig. Dazu erhält IB Wohnungs- und Gewerbebau eine gesonderte Rechnung.

§ 3 Vertragsdauer

1. Der Vertrag wird mit Unterschrift wirksam und endet nach Ablauf von 25 Jahren.

§ 4 Sonstiges

1. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen
2. Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

3. Die Vertragsschließenden sind verpflichtet, die unwirksamen Bestimmungen unverzüglich durch wirksame, dem ursprünglichen Regelungszweck möglichst nahe stehende Regelungen zu ersetzen.
4. Bei einem Verkauf der Flurstücke verpflichtet sich der Eigentümer, die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf den Käufer zu übertragen und diesen wiederum zur entsprechenden Verpflichtung aller weiteren Rechtsnachfolger zu verpflichten.
IB Wohnungs- und Gewerbebau ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

Gelsenkirchen,

E.ON AG
Bruchstr. 5c
45894 Gelsenkirchen

Ochtrup,

IB Wohnungs- und Gewerbebau GmbH
Oster 10
48607 Ochtrup

Bebauungsplan 34.22 Änderung, Gladbeck

IB Bau, Ochtrup

Datum: 12-11-2007

Code	Biototyp	Wertfaktor	Fläche vor Planung		Fläche nach Planung	
			Fläche in m²	Biotopwert	Fläche in m²	Biotopwert
	Gartenbrache / Fettweide extensiv	4	3.231	12924	0	0
	Wohngebäude, Großkamin, Tank, Gewächshaus	-0,5	338	-169	0	0
	ehem. Gewächshaus- entwicklung Brache mit standortger. Gehölzen	3	176	528	0	0
	Baumgruppe -überweigend Hainbuchen	4	50	200	0	0
	Wohnhaus	-0,5	0	0	728	-364
	Erschließungsfläche / Garage mit wasserdurchlässigem Belag	0,2	0	0	545	109
	künftig Naturnahe Gärten m. geringem bis mittleren Baumbestand	2	0	0	1.254	2508
	Festsetzung: Nutzungsbiotop-Kleingehölze standortheimische Gehölze >15 Jahre	5	0	0	1.268	6340
	Summe Übertrag		3795	13483	3795	8593
	Biotopwertdifferenz				4890	

Code	Biototyp	Wertfaktor	Fläche 22. Änderung		Fläche nach Planung IBau	
			Fläche in m²	Biotopwert	Fläche in m²	Biotopwert
	Wohnhaus	-0,5	728	-364	0	0
	Erschließungsfläche / Garage mit wasserdurchlässigem Belag	0,2	545	109	0	0
	künftig Naturnahe Gärten m. geringem bis mittleren Baumbestand	2	1.254	2508	0	0
	Festsetzung: Nutzungsbiotop-Kleingehölze standortheimische Gehölze >15 Jahre	5	1.268	6340	0	0
	Einzelhäuser (2*8*12)	-0,5	0	0	192	-96
	Doppelhäuser (8 * 6 * 12)	-0,5	0	0	576	-288
	Erschließungsfläche / Garage mit wasserdurchlässigem Belag	0,2	0	0	166	33,2
	Erschließungsfläche / Garage mit wasserdurchlässigem Belag	0,2	0	0	185	37
	Erschließungsfläche / Garage mit wasserdurchlässigem Belag (10 * 33)	0,2	0	0	330	66
	künftig Naturnahe Gärten m. geringem bis mittleren Baumbestand	2	0	0	1.456	2912
	Festsetzung: Nutzungsbiotop-Kleingehölze standortheimische Gehölze >15 Jahre	5	0	0	890	4450
	Summe Übertrag		3795	8593	3795	7114
	Biotopwertdifferenz				1479	

Biotopwert Diferrenz gesamt:	4890
	1479
	6369

Dies entspräche der Aufwertung einer Fläche von Acker (Wert 2) zu Wald (Wert 6)	1592,2 m²
Bei Kosten von ca. 15 € incl Flächenewerb entspricht dieses Gesamtkosten von etwa	23883 €

