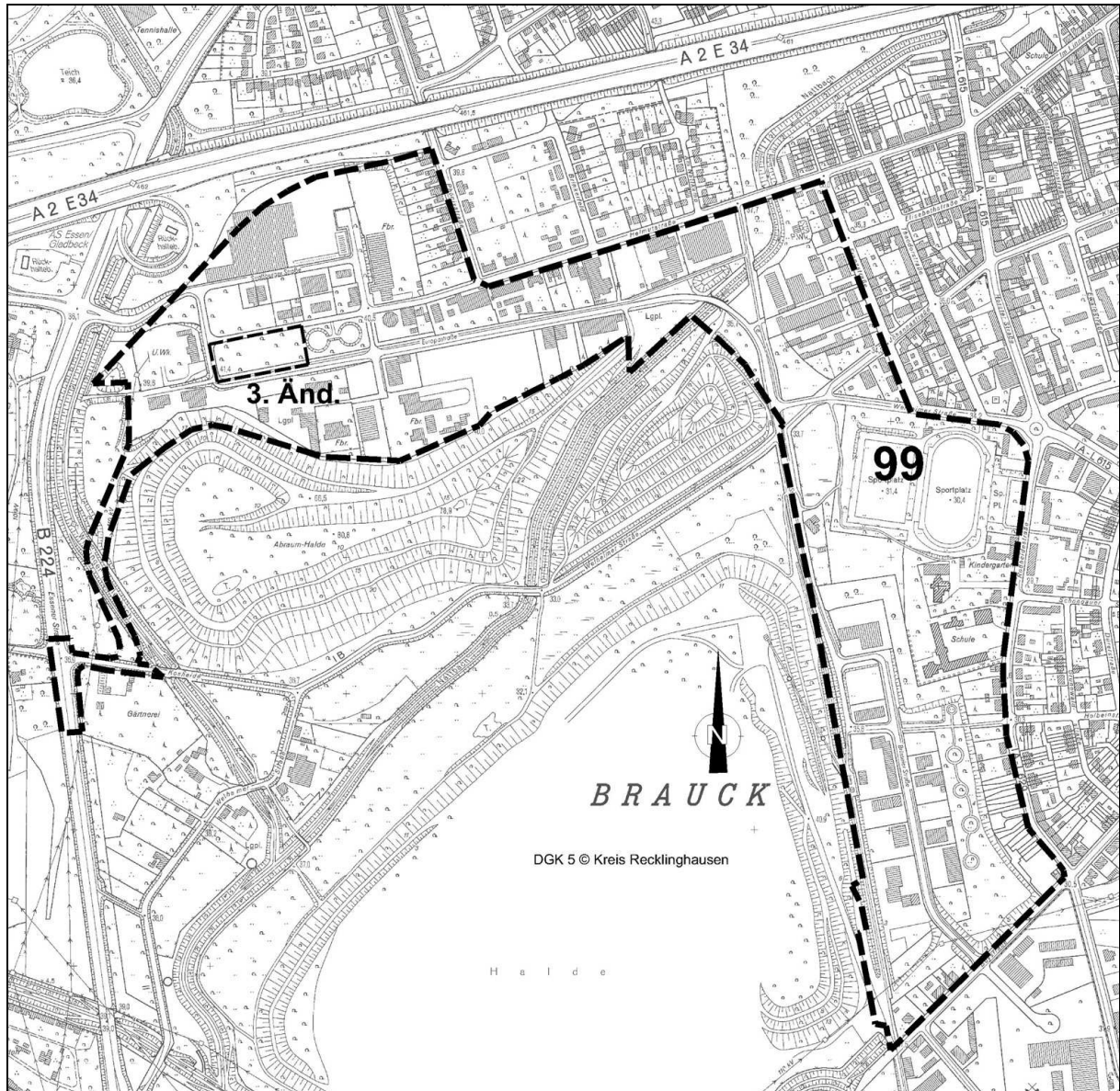


**Stadt Gladbeck
Amt für Stadtplanung
und Bauaufsicht**



**BEGRÜNDUNG
vom 25. Mai 2009 zur
3. Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 99
Gebiet: Gewerbepark Glad-
beck - Brauck**

GLIEDERUNG

- 1.0 Gesetzliche Grundlagen**
- 2.0 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**
- 3.0 Vorbereitende Bauleitplanung**
- 4.0 Planungsanlass und Zielsetzung**
- 5.0 Bebauungsplaninhalte**
- 6.0 Erschließung**
- 7.0 Ver- und Entsorgung**
- 8.0 Altlasten**
- 9.0 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen, Umweltprüfung**
- 10.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege -Bodendenkmäler-**
- 11.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**
- 12.0 Kosten**

1.0 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I. S. 2586), 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 28. Oktober 2008 (GV NRW S. 644), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2007 (GV NRW S. 380).

2.0 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet der 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 99 liegt im Stadtteil Brauck und wird innerhalb des Bebauungsplangebietes im Norden von der Luxemburger Straße, im Osten von den in der öffentlichen Grünfläche befindlichen Grubenschächten der Zeche Graf Moltke und im Süden und Westen von der Europastraße begrenzt.

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

3.0 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, stellt den o.g. Bereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

Da der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, ist dieser im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.0 Planungsanlass und Zielsetzung

Der seit dem 29.09.1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan Gewerbepark Gladbeck-Brauck sieht für den Bereich der ehemaligen Schachanlage Graf Moltke entlang der Grünachse Europastraße eine kleinteilige überbaubare Baufläche vor. Die Festsetzung der Geschossigkeit von mindestens VI und höchstens XII Geschossen für einen Büroturm wurde für diese Baufläche aus der Symbolik der ehemaligen Fördertürme (östliches Nachbargrundstück) abgeleitet.

Für eine Besiedlung dieses Grundstückes bedeutete diese Festsetzung trotz intensivster Bemühungen aufgrund der geringen überbaubaren Fläche und der vorgegebenen Geschossigkeit ein wesentliches Vermarktungshemmnis.

Um dieses Vermarktungshemmnis zu beseitigen bzw. um flexiblere und nachfragekonforme Bebauungsplanfestsetzungen zu schaffen, ist der Bebauungsplan in diesem Planbereich zwischen Luxemburger Straße und Europastraße zu ändern. Für das ca. 6.000 m² große attraktive Gewerbepark Eingangsgrundstück soll nun in Anlehnung an die bestehenden Bebauungsplanbereiche eine flächenhafte Bauflächenausweisung in zweigeschossiger Bauweise vorgenommen werden. Die vorhandenen straßenbegleitenden Baumreihen entlang der Luxemburger- und Europastraße bleiben erhalten und sollen zwischen den beiden Straßen mit Stellplätzen und Baumstandorten (wie nördlich vorhanden) ergänzt werden.

Bei der geplanten Änderung handelt es sich aufgrund der geringen Größe des Planbereiches um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass für dieses Änderungsverfahren das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB zur Anwendung kommen kann.

5.0 Bebauungsplaninhalte

Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Vergrößerung der künftig zu bebauenden gewerblichen Fläche sowie eine Reduzierung der Geschossigkeit. In Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird der Änderungsbereich als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung GE 1 bezieht sich auf die Regelungen (Nutzungseinschränkungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB) der weiterhin geltenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,4 entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Um flexible Anordnungen von Gebäuden (Büro, Ausstellung, Halle) zu ermöglichen, wird die Geschossigkeit variabel von I-IV-geschossig festgesetzt. Wie im gesamten Gewerbegebiet bereits vorhanden, sind zukünftige Baukörper auch mit einem Flachdach (FD) auszuführen. Die Festsetzung A2 bezieht sich auf Regelungen für zulässige bzw. unzulässige Nutzungen innerhalb des Baugebietes.

Die arabische Ziffer 2 innerhalb der Festsetzung "Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche" regelt deren Nutzung. Hier ist ein Gehrecht zug. der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zug. der Anlieger festgesetzt.

Die vorhandenen Bäume entlang der Luxemburger und Europastraße sind als erhaltenswerte Bäume festgesetzt. Zu schließende Lücken innerhalb der Baumreihen werden durch eine Anpflanzungsfestsetzung geregelt. Darüber hinaus gelten für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 99 sowie die ergänzenden Festsetzungen der 2. Änderung weiterhin.

6.0 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplanänderungsbereiches wird über das vorhandene Straßennetz gewährleistet. Darüber hinaus sollen im westlichen Planbereich (Europastraße), wie im Abschnittsbereich zwischen Straßburger und Luxemburger Straße bereits vorhanden, ebenfalls Stellplätze und eine durchgehende fußläufige Verbindung hergestellt werden.

7.0 Ver- und Entsorgung

Belange von Ver- und Entsorgungsleitungen werden durch die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 nicht berührt.

8.0 Altlasten

Die Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes hinreichend betrachtet und in das erstellte Sanierungskonzept vom 21.08.1992 eingeflossen. Ergänzend hierzu ist für die Bebauung der Grundstücke des Gewerbeparks ein Bauhandbuch erarbeitet worden. Um eine langzeitliche Funktionsfähigkeit der vorgenommenen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten, sind in diesem Handbuch Vorgaben für die einzelnen Bauflächen beschrieben.

9.0 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen, Umweltprüfung

Bei der geplanten Änderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Für dieses Änderungsverfahren kommt das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB zur Anwendung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet.

Unabhängig davon, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, werden aufgrund der Vergrößerung der bebaubaren Fläche Eingriffe im Änderungsbereich bei einer künftigen Bebauung vorgenommen. Im inneren Grundstücksbereich müssen je nach Bebauungsart bis zu achtzehn Bäume entfernt werden. Hierfür sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ein Teil kann in den baumbegleitenden Randeinfassungen, die als Anpflanzungsfestsetzung im Bebauungsplan festgesetzt sind, um- oder neugepflanzt werden.

10.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege -Bodendenkmäler-

Denkmalgeschützte bauliche Anlagen und Gebäude sowie Bodendenkmäler sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 99 nicht vorhanden. Dementsprechend enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen oder nachrichtliche Übernahmen von nach Landesrecht getroffenen Regelungen.

11.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werden-der Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

12.0 Kosten

Durch die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 entstehen der Stadt Gladbeck keine öffentlichen Kosten.

Aufgestellt im Planungsamt der Stadt
Gladbeck, 25. Mai 2009

- Hirschheide -