

BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 139
Gebiet: Hege- / Lottenstraße

vom 11.04.2018
gemäß § 10 BauGB

1. Gesetzliche Grundlagen	1
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
3. Planungsrechtliche Situation	1
3.1 Übergeordnete Planung	1
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung	1
3.3 Fachplanung	1
4. Planungsanlass und Zielsetzung	2
5. Verfahren	2
5.1 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	2
5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	3
5.3 Beteiligung der Behörden	3
6. Gegenwärtige Situation im Plangebiet	3
7. Geltendes Planungsrecht	4
Bebauungsplan Nr. 139, Gebiet: Hege- / Lottenstraße	
8. Zukünftiges Planungsrecht	4
9. Umweltbelange	5
10. Erschließung	5
11. Ver- und Entsorgung	5
12. Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler -	6
13. Bergbauliche Einwirkungen	6
14. Altlasten	6
15. Finanzielle Auswirkungen	6
16. Bodenordnende Maßnahmen	6

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 139 liegt im Stadtteil Gladbeck-Rentfort, Gemarkung Gladbeck, Flur 128 und ist seit dem 17.08.2010 rechtskräftig. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 139.

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

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planung

Regionalplan

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe, Kartenblatt 8 stellt den o.g. Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

In dem, seit dem 17.08.2010 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck, sind die betroffenen Flächen als Wohnbauflächen bzw. Grünflächen (Parkanlage) dargestellt.

3.3 Fachplanung

Landschaftsplan

Die nordwestlichen, außerhalb der Wohnbauflächen liegenden Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 139, befinden sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4 und des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3 „Rentfort“. Der Bereich der Wohnbaufläche ist aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes ausgenommen. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird nur im Bereich der Wohnbauflächen wirken, da es um Terrassenüberdachung geht. Der Landschaftsplan wird somit nicht von der Planung berührt.

4. Planungsanlass und Zielsetzung

Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 ist es, die Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen zu regeln. Derzeit sind Terrassenüberdachungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich jedoch gezeigt, dass die Baufenster vergleichsweise geringe Tiefen aufweisen, wodurch Terrassen und Terrassenüberdachungen innerhalb der Baugrenzen in vielen Fällen kaum realisiert werden können.

Der Großteil der bereits realisierten Terrassen wurde als zulässige Nebenanlage, außerhalb der umgrenzten Baufenster errichtet. Nach derzeitigem Stand ist hier eine Zulassung von Terrassenüberdachungen dem Bebauungsplan nach nicht möglich. Eine Vielzahl von Anfragen von Haus- und Grundeigentümern aus dem Plangebiet zur Zulassung von Terrassenüberdachungen zeigt jedoch das verbreitete Interesse, die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeit im privaten Freiraum zu steigern.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen außerhalb der rückwärtigen Baugrenzen wird nicht zu einer stärkeren Versiegelung beitragen, solange die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in den reinen Wohngebieten (WR) und allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, eingehalten wird.

Für das städtebauliche Konzept und die städtebauliche Gestalt zum öffentlichen Straßenraum ergeben sich durch die rein rückwärtige Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen keine Auswirkungen. Zur Wahrung nachbarlicher Belange und um die Terrassenüberdachung als bauliche Anlage klar unterzuordnen, wird die maximale Höhe der eingeschossigen Anbauten begrenzt.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dient dem Nutzungszweck der Grundstücke im Baugebiet und kann die Attraktivität für die Bewohner erhöhen.

5. Verfahren

5.1 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert, da:

- durch die geringfügige Erweiterung der gefassten planerischen Festsetzungen um die ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt werden,
- zudem gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden,

- außerdem gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) bestehen,
- gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB des Weiteren keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 nicht erforderlich.

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird durch einmonatige Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5.3 Beteiligung der Behörden

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 beteiligt.

6. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Gebiet ist seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes, im August 2010 zwischenzeitlich mit 60 Wohneinheiten bebaut worden. Die Bebauung besteht zu Großteilen aus Doppelhäusern. Daneben wurden nur wenige Einfamilien- und Reihenhäuser errichtet.

In Anlehnung an die vorhandenen Strukturen südlich der Hegestraße ist so auch nördlich und westlich der Hegestraße eine abschließende bauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan herbeigeführt worden. Die Entwicklung schafft eine bauliche Arrondierung des Stadtteils Rentfort. Das Gebiet ermöglicht Wegeverbindungen in den nördlichen Freiraum und trägt dem südlichen Friedhofszugang Rechnung.

Bis zur Entwicklung der Wohnbebauung, wurde das Areal überwiegend als Gärtnerei genutzt. Der so entstandene Eingriff in Natur und Landschaft wurde durch die Renaturierung des „Alten Haarbaches“, die Erstellung einer Regenrückhaltemulde und die Anlage von weiteren, u. a. mit Gehölzpflanzungen und Baumreihen versehenen Ausgleichsflächen kompensiert. Insgesamt konnte der Biotopwert des Gebietes sogar erhöht werden.

7. Geltendes Planungsrecht Bebauungsplan Nr. 139 Gebiet: Hege- / Lottenstraße

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 lag die städtebauliche Zielsetzung der Wohnbebauung zugrunde. Hinsichtlich der immissionsschutztechnischen Beurteilung wurde das Plangebiet in allgemeine Wohngebiete (WA) und reine Wohngebiet (WR) gegliedert. Der südwestliche Bereich des Plangebietes bis ungefähr 80 m nordöstlich der Lottenstraße ist als allgemeines Wohngebiete (WA) und der weiter nordöstlich gelegene Teil als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit 0,4, die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt. Im gesamten Plangebiet wurde die offene Bauweise vorgesehen. In einzelnen Baufeldern ist die offene Bauweise derart konkretisiert, dass innerhalb der Baugrenzenausweisung nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können.

Die Festsetzungen des Ausgangsbauungsplanes bleiben durch die unselbstständige 1. Änderung unberührt und gelten weiter fort.

8. Zukünftiges Planungsrecht

Aufgrund der unter Punkt 4. - Planungsanlass und Zielsetzung - getätigten Aussagen über die derzeitigen, planungsrechtlichen Einschränkungen der Zulassung von Terrassenüberdachungen, sollen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 Terrassenüberdachungen die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 3,00 m je Gebäude bzw. zugehöriger Hauptanlage überschreiten dürfen. Durch diese Beschränkung wird das Ausmaß dieser baulichen Anlagen begrenzt, um die Inanspruchnahme der Gartenbereiche durch diese Anlagen zu beschränken und die Versiegelung zu minimieren. Zum anderen soll gewährleistet werden, dass sich Terrassenüberdachungen als bauliche Anlage klar unterordnen. Eine Grenzbebauung ist zulässig. Die Vorgaben der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen bleiben unberührt.

Die Regelung bezieht sich explizit nur auf die rückwärtigen Baugrenzen und Gebäudeseiten und gilt nicht für Vorgärten. Hingewiesen wird darauf, dass die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO unabhängig von der ermöglichten Überschreitung der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zu beachten und einzuhalten ist.

Somit soll die textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wie folgt ergänzt werden:

*7.0 Überbaubare Grundstücksfläche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)*

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Terrassenüberdachungen die festgesetzte rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 3,00 m je Gebäude bzw. zugehöriger Hauptanlage überschreiten. Die vorstehende Regelung gilt nicht für Vorgartenbereiche und bei Eckgrundstücken für die seitlichen Gartenbereiche.

Eine Grenzbebauung ist zulässig. Bauordnungsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

9. Umweltbelange

Da vorliegend ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

10. Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes findet über die Hegestraße statt. Die innere Erschließung erfolgt als Ringerschließung über die Straßen „Lottenstraße“ und „Im Pappengatt“. Die Straßen wurden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Erschließung ist gesichert und hergestellt. Durch die textliche Änderung wird die Erschließung nicht beeinträchtigt.

11. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet ist entwässerungstechnisch ein Trennsystem errichtet worden. Das Schmutzwasser wird über den Hauptsammler in der Hegestraße abgeführt und in der Kläranlage Bottrop gereinigt.

Das Dachflächen- und Oberflächenwasser wird gem. § 51 Landeswassergesetz, durch einen separaten Regenwasserkanal, der Regenrückhalte mulde im westlichen Plangebiet zugeführt. Das, auf Terrassenüberdachungen anfallende Niederschlagswasser, ist ebenfalls in den separaten Regenwasserkanal einzuleiten.

12. 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. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplan Nr. 139 aufgenommen worden.

13. Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet unterliegt lt. Aussage der Deutschen Steinkohle AG, Herne, nach heutigem Planungs- und Kenntnisstand keinen bergbaulichen Einwirkungen mehr.

14. Altlasten

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind keine Altlasten zu erwarten. Im Zuge der Umnutzung zur Wohnbebauung musste bereits mit vorhandenen Altlasten im Bereich der Friedhofserweiterungsfläche und des Altstandortes der ehemaligen „Vaerst’schen Ziegelei“ umgegangen werden.

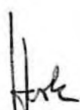
15. Finanzielle Auswirkungen

Kosten für die Stadt Gladbeck werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139, 1. Änderung nicht verursacht.

16. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 139, 1. Änderung, ist die Einleitung eines formellen Bodenordnungsverfahrens nicht erforderlich.

Aufgestellt im Amt für Planen, Bauen, Umwelt
Gladbeck, 11.04.2018


- Stork -