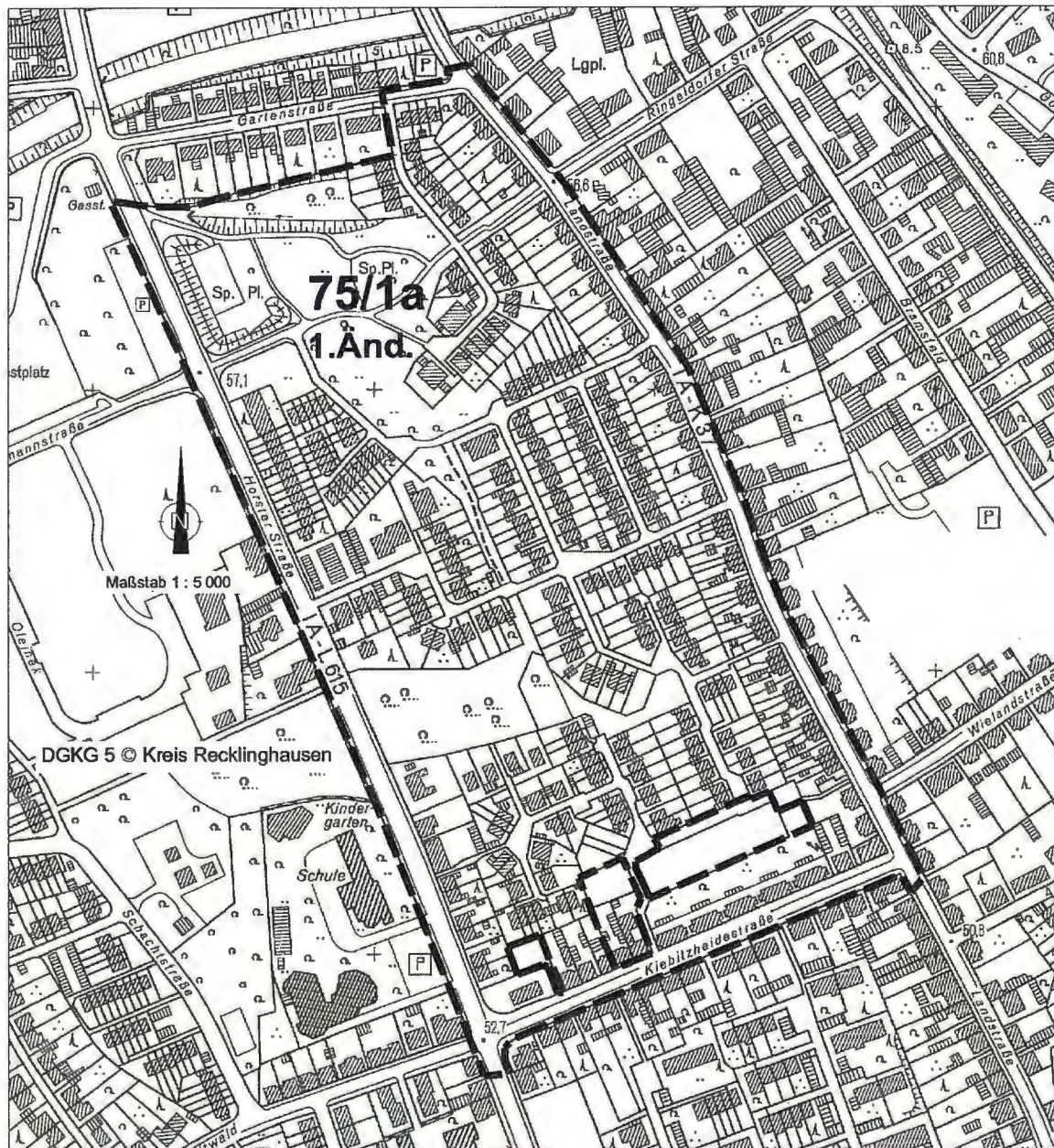


Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 75/1a – 1. Änderung
Gebiet: Butendorf-Ost -
vom 25.05.2010 zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB



Stadt Gladbeck
Stadtplanungsamt

Gliederung

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Anlass der Planaufstellung
3. Abgrenzung des Plangebietes
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Ziel und Zweck des Bebauungsplans
6. Rechtsqualität des Bebauungsplanänderungsverfahrens
7. Inhalte der Bebauungsplanänderung
8. Umweltbericht
9. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
10. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

Anlagen

1. 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. 132), 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 12. Dezember 2006 (GV NRW S. 615)

2. Anlass der Planaufstellung

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hatte bereits in seiner Sitzung am 19.10.2000 die Aufstellung zur 1. Änderung des seit dem 10.11.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75/1a für den Bereich Butendorf-Ost beschlossen.

Im Bebauungsplan Nr. 75/1, der im Dezember 1983 in Kraft trat, ist eine vorhandene, quer durch das Plangebiet von Südwest nach Nordost verlaufende Bruchzone eingetragen.

Auch im seit 1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75/1a, der aufgrund geänderter städtebaulicher Zielvorstellungen den Ursprungsbebauungsplan Nr. 75/1 zwischenzeitlich ersetzt hat, ist die betreffende Zone dargestellt.

In beiden Bebauungsplänen hatte bzw. hat die Eintragung der Bruchzone die Qualität einer Festsetzung, da diese als Schutzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zeichnerisch festgesetzt wurde. Die zeichnerische Festsetzung der Bruchzone im Bereich des „Ursprungsbebauungsplanes“ Nr. 75/1 und des „Nachfolgebebauungsplanes“ Nr. 75/1a ist jedoch nicht deckungsgleich. Im Bebauungsplan Nr. 75/1a ist die Schutzfläche um ca. 10-12 m nach Norden verschoben worden. Dieser von der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 75/1 abweichende Verlauf der Bruchzone ist während des damaligen Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75/1a seitens der Deutschen Steinkohle (DSK) nicht bemängelt worden.

Aufgrund der Stellungnahmen der DSK vom 14.12.1999 und 25.8.2000 aus denen hervorgeht, dass die im Bebauungsplan Nr. 75/1 aus dem Jahre 1983 eingetragene Bruchzone den Unterlagen des Bergbaus entspricht, ist folglich davon auszugehen, dass es im „Nachfolgebebauungsplan“ Nr. 75/1a zu einer unzutreffenden Eintragung der Bruchzone gekommen ist.

Nach Beschädigung einiger Gebäude durch Rissbildungen fasste die Stadt Gladbeck am 19.10.2000 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75/1a. In diesem Änderungsverfahren sollten Aussagen zur genauen Lage der Bruchzone getroffen werden.

Zu diesem Zweck wurde im November 2003 bei der Ingenieurgesellschaft für Bauleistungen mbH aus Bochum ein geologisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden 2005 vorgelegt. Im Ergebnis kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass die Lage der Bruchzone im Bebauungsplan Nr. 75/1a ohne erkennbare geowissenschaftliche Grundlage verändert wurde. Demnach entspricht die Lage der Bruchzone offenbar der ursprünglichen Darstellung im Bebauungsplan Nr. 75/1 und muss insofern im Nachfolgebebauungsplan Nr. 75/1a im Rahmen der 1. Änderung angepasst werden.

Aus dem Gutachten geht weiterhin hervor, dass die aufgetretenen Schäden an einigen Gebäuden nicht durch Aktivitäten der Bruchzone, sondern durch Setzungen flächendeckender unkonsolidierter Schichten hervorgerufen wurden. Da es sich bei der Bruchzone um eine Schwächezone handelt und erneute Relativbewegungen trotz der Einstellung des Bergbaus möglich sind, hat der Gutachter weiterhin die Darstellung der Bruchzone im Bebauungsplan empfohlen.

Darüber hinaus ist aus Gründen der Planungssicherheit, es besteht infolge des Satzungsbeschlusses ein schutzwürdiges Vertrauen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes, ohnehin die Korrektur des vermeintlichen Fehlers erforderlich.

Aufgrund der o.g. Erkenntnisse die Bruchzone betreffend konnte das Bebauungsverfahren weiterbetrieben werden.

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ist seinerzeit entsprechend der damaligen Gesetzesgrundlage eingeleitet worden.

Aufgrund der erneuten Änderung des BauGB vom 21.12.2006 ist die formelle Umstellung auf die neue Rechtslage vorgenommen worden (lt. Beschluss vom 11.10.2007). Darüber hinaus wird die 1. Änderung, nunmehr abweichend zum damaligen Aufstellungsbeschluss, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

3. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 75/1a - 1. Änderung – liegt im Stadtteil Butendorf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- Im Norden von den südlichen Flurstücksgrenzen der Bebauung an der Gartenstraße, im östlichen Teil der Gartenstraße von der nördlichen Begrenzung der Gartenstraße.
- Im Westen von der westlichen Grenze der Horster Straße.
- Im Süden von der südlichen Grenze der Kiebitzheidestraße.
- Im Osten von der östlichen Grenze der Landstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75/1a – 1. Änderung ist identisch mit dem des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75/1a.

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

4. Vorbereitende Bauleitplanung

In dem seit dem 06.05.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorhandenen größeren Freiflächen innerhalb des Plangebietes sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Spielplatz ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Hauptziel der Bebauungsplanänderung besteht in einer genauen Festlegung der Bruchzone bzw. einer Korrektur des bisher festgesetzten nachgewiesenermaßen unrichtigen Verlaufes. Darüber hinaus wird die Eintragung zukünftig die Qualität einer Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB anstatt der bisherigen Festsetzung als Schutzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB haben.

6. Rechtsqualität des Bebauungsplanänderungsverfahrens

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75/1a in dem baulich entwickelten Bereich beschränkt sich auf die Neufestlegung der Lage der Bruchzone. Darüber hinaus werden keine Änderungen der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise oder zu sonstigen Festsetzungen vorgenommen. Folglich werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

7. Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht lediglich aus einer zeichnerischen Korrektur der Lage der vorhandenen Bruchzone, die das Plangebiet auf einer Länge von ca. 295 m von Südwest nach Nordost durchzieht. Die bisherige Festsetzung einer Fläche, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB von einer Bebauung freizuhalten ist, wird darüber hinaus zugunsten einer Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB aufgegeben. Aus der im Plan violett eingetragenen Änderung geht nunmehr der korrigierte Verlauf der Bruchzone hervor.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden seitens des Geologischen Dienst NRW mit Schreiben vom 08.02.2008 Bedenken geltend gemacht. Diese beziehen sich auf das von der Ingenieurgesellschaft für Baudienstleistungen mbH (IfB) vorgelegte Gutachten zur Bruchzone. Laut Stellungnahme vom 08.02.2008 wird die Messmethodik der Firma IfB zur Ermittlung der Setzungen kritisch bewertet. Nach Auffassung des Geologischen Dienstes wären

Messungen im mm-Bereich und nicht, wie erfolgt, im cm-Bereich erforderlich gewesen.

Auf der Grundlage der vorliegenden Messungen könne nicht der Schluss gezogen werden, dass die aufgetretenen Schäden an einigen Gebäuden nicht durch die Aktivitäten der Bruchzone, sondern durch Setzungen flächendeckender unkonsolidierter Schichten hervorgerufen wurden.

Im geologischen Gutachten der Fa. IfB sollte in erster Linie die genaue Lage der Bruchzone festgestellt werden, um diese im Bebauungsplan korrigieren zu können. Darüber hinaus sollte unabhängig vom Bebauungsplanverfahren eine Aussage zum Gefährdungspotenzial bzw. zur Relevanz der Bruchzone getroffen werden.

Die Bedenken des geologischen Dienstes beziehen sich in erster Linie auf die angewandte Messmethodik. Diese bzw. die daraus abgeleiteten Aussagen zur Ursache der Setzungen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Allenfalls können diese eine Bedeutung für mögliche schadensrechtliche Fragen erlangen.

Unabhängig von der nicht gegebenen Relevanz der Bedenken des geologischen Dienstes für das Bebauungsplanverfahren, hat sich die Firma IfB in Ihrem Schreiben vom 18.02.2008 zur Messmethodik geäußert. Die IfB erläutert hierzu, dass die durchgeführten Untersuchungen feststellen sollten, ob bereits eingetretene Schäden an Gebäuden im ursächlichen Zusammenhang mit der Aktivität der Bruchzone stehen. Nach Auffassung der IfB entstehen Schäden an Gebäuden erst bei Setzungen im cm-Bereich. Setzungen im mm-Bereich würden sich nach Auffassung des Gutachters auf die Gebäudesubstanz nicht auswirken. Statt dessen seien hierfür Setzungen in einer Größenordnung von mehreren Zentimetern erforderlich. Derartige Abweichungen wurden aber bei den Untersuchungen nicht festgestellt. Eine genauere Messmethode war daher zum einen nicht erforderlich und zum anderen auch wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Die Firma IfB ist der Auffassung, dass die festgestellten Gebäudeschäden auf eine nicht angepasste Gründung in mehr als 7 m mächtigen quartären Lockersedimenten zurückzuführen sind. Aktivitäten der Bruchzone konnten in den durchgeführten Messreihen nicht nachgewiesen werden. Daran hätte auch eine andere Messmethodik nichts geändert.

Der Geologische Dienst NRW geht darüber hinaus, wie auch die IfB davon aus, dass der Bereich der Bruchzone grundsätzlich als instabiler Bereich anzusehen ist, so dass ein Eintrag im Bebauungsplan nach wie vor sinnvoll und zu vertreten ist. Die gekennzeichnete Fläche ist dabei aber nicht, wie offenbar vom geologischen Dienst aufgefasst, als geometrisch eindeutig festgelegter Verlauf der Bruchzone zu verstehen, sondern vielmehr als Korridor incl. Sicherheitszonen in dem die Bruchzone nach heutigen Erkenntnissen verläuft

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine weiteren Anregungen und Bedenken seitens des Geologischen Dienstes NRW vorgetragen.

8. Umweltbericht

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

9. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Unabhängig davon, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen soweit die Planung zu Eingriffen führen kann.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden jedoch keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen bzw. vorbereitet. Demnach sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

10. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

Weitere Kosten werden durch die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75/1a nicht verursacht.

Aufgestellt im Planungsamt der
Stadt Gladbeck, den 25.05.2010

gez. Hirschheide

-Hirschheide-

Anlagen:

1. Bericht zur Beurteilung einer Bruchzone im Bebauungsplangebiet Nr. 75/1a vom 07.11.2005, Ingenieurgesellschaft für Baudienstleistungen mbH (IfB), Auf dem Kalwes 239-243, 44801 Bochum,