

B E G R Ü N D U N G

- 1. Gesetzliche Grundlagen**
- 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3. Rechtsqualität des Bebauungsplanverfahrens**
- 4. Planungsrechtliche Situation**
- 5. Planungsanlass und Zielsetzung**
- 6. Städtebauliche Konzeption**
- 7. Art der baulichen Nutzung**
- 8. Maß der baulichen Nutzung**
- 9. Bauweise**
- 10. Überbaubare Grundstücksflächen**
- 11. Erschließung**
- 12. Ver- und Entsorgung**
- 13. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege**
- 14. Immissionsschutz**
- 15. Umweltbericht**
- 16. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**
- 17. Artenschutz**
- 18. Bergbauliche Einwirkungen**
- 19. Altlasten**
- 20. Bodenordnende Maßnahmen**
- 21. Strukturdaten**
- 22. Finanzierung/Kosten**

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208).

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gladbeck-Butendorf, Gemarkung Gladbeck, Flur 38. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die rückwärtigen südlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Glatzer Straße,
- im Osten durch die rückwärtigen westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Breslauer Straße 10 und 12 sowie der bestehenden Waldfläche,
- im Süden durch die bestehende Waldfläche sowie durch die nördliche Grenze der Bebauung an der Wielandstraße,
- im Westen durch die östliche Grenze der öffentlichen Grünfläche des Flurstückes Nr. 113.

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

3. Rechtsqualität des Bebauungsplanverfahrens

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich aufgrund der räumlichen Lage im Stadtgebiet und der geringen Größe des Plangebietes um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Aus diesem Grund kommt hierbei das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zur Anwendung.

4. Planungsrechtliche Situation

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, stellt den o.g. Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar.

In dem seit 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck wird der Planbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Da es sich bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, sofern eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

5. Planungsanlass und Zielsetzung

Im Zuge des U3-Ausbaus war vorgesehen, für die Versorgung des Stadtteils Butendorf sowie das Neubaugebiet Wielandgarten am Standort Waldenburger Straße den in einem Mehrfamilienhaus vorhandenen Kindergarten baulich um eine neue und zusätzliche U3-Gruppe mit 10 Kindern im Alter von vier Monaten bis zwei Jahre zu erweitern und für den Betriebsbetrieb umzubauen. Die Einrichtung dieser zusätzlichen Gruppe hatte neben weiteren U3-Gruppen im Stadtgebiet der Jugendhilfeausschuss am 23.11.2010 beschlossen.

Um die vom Jugendhilfeausschuss beschlossene Erweiterung durchführen zu können, wurde der für diesen Bereich rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38, Gebiet: Wielandstraße, durch die 13. Änderung geändert. Sie wurde am 14.06.2012 rechtsverbindlich.

In der Zwischenzeit hat sich jedoch herausgestellt, dass eine Erweiterung bzw. ein Umbau des Kindergartens Waldenburger Straße aus verschiedenen Gründen nicht sinnvoll ist.

Vor diesem Hintergrund sind von der Verwaltung grundsätzliche Überlegungen für einen Neubau als Alternativstandort für eine neue Einrichtung in Butendorf angestellt worden. Als Ergebnis dieses Suchprozesses kristallisierte sich heraus, dass das städtische Grundstück des ehemaligen Bauspielplatzes an der Görlitzer / Glatzer Straße im besonderen Maße für die Errichtung eines Kindergartens geeignet ist. Das Grundstück liegt zudem in der Nähe des alten Standortes und kann auch Bedarfe des Neubaugebietes Wielandgarten mit abdecken.

6. Städtebauliche Konzeption

Auf dem ca. 4.650 qm großen künftigen Kindergarten Grundstück ist ein Gebäude für 2 Ü3 und für 2 U3-Gruppen vorgesehen. Das geplante Gebäude soll lichte Raumhöhen bis zu 3,00 m erhalten, so dass angepasst an die vorhandene nähere Umgebung

eine II-geschossigkeit festgesetzt wird. Die Erschließung des Kindergartens erfolgt über den vorhandenen Fußweg (Verbindung Glatzer Straße / Görlitzer Straße), der auf einer Länge von 50 m auf 5,00 m verbreitert werden soll und in einem Wendekreis mit 12 Stellplätzen mündet.

7. Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist beabsichtigt, einen Kindergarten zu errichten. Demzufolge wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 für soziale Zwecke allgemein zulässig sind.

8. 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.

Wie bereits unter Punkt 6 der Begründung erwähnt, wird die Zahl der Vollgeschosse aufgrund der vorgesehenen lichten Raumhöhe von bis zu 3,00 m auf II begrenzt. Eine II-geschossigkeit ist auch im unmittelbaren Nachbarbereich des Kindergartens vorhanden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Somit wird trotz des ca. 1.340 qm großen Gebäudes ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden eine unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung ermöglicht.

9. Bauweise

Der geplante Kindergarten wird in seiner max. Ausdehnung eine Länge von ca. 60 m und eine max. Breite von ca. 33 m erreichen. Trotz der Überschreitung von 50 m für eine festzusetzende offene Bauweise ist diese aber die umgebende Baustruktur. Um diese Baustruktur auch für das Plangebiet zu erhalten, wird nachfolgend definiert eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Abweichende Bauweise:

Im WR-Gebiet mit der Festsetzung „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

10. Überbaubare Grundstücksflächen

Die für den Kindergarten vorgesehene überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Die Festlegung der Baugrenze basiert auf den architektonischen Entwurf und ist so bemessen, dass das Plankonzept flexibel umgesetzt werden kann.

11. Erschließung

Die Erschließung des Kindergartengrundstücks erfolgt von der Glatzer Straße aus durch einen 5 m breiten und ca. 50 m langen Stichweg als private Erschließung (Fahrrecht zug. der Anlieger, Gehrecht zug. der Allgemeinheit, Leitungsrecht zug. der Versorgungsträger und der Stadt). Sie endet in einem 21,00 m breiten Wendekreis mit 12 Stellplätzen für den Kindergarten. Der heute schon vorhandene Fuß- / Radweg verläuft als Verbindungsweg weiterhin bis zur Görlitzer Straße.

12. Ver- und Entsorgung

Entlang der Glatzer Straße und der Breslauer Straße sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Erschließung des Neubaubereiches ist durch die Erweiterung dieser Systeme zu sichern. Die Leitungsführungen können über den zu erweiternden Stichweg erfolgen und somit gesichert werden.

Für das Plangebiet wird ein Trennsystem vorgesehen, das nachfolgendes Entwässerungskonzept beinhaltet:

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über eine Doppelpumpenanlage mit Druckrohrleitung hin zur Glatzer Straße einschließlich eines Ausgieß- / Druckleitungsschachtes und neuem Übergabeschacht in der Glatzer Straße.

Die Dachflächenentwässerung des neuen Kindergartens wird über einen Speichertank mit Brauchwassernutzung, nachgeschalteter Rigolenanlage und Drosselüberlauf an den vorhandenen Regenwasserkanal im Fuß- / Radweg angeschlossen.

Die Verkehrsflächenentwässerung wird über die Straßenabläufe mit Filterpatronen in die Rigolenanlage mit Drosselüberlauf an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen.

13. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

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, Archäologie für Westfalen, in Münster anzuzeigen. Eine entsprechende Formulierung ist im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen worden.

14. Immissionsschutz

Die geplante Neubaumaßnahme liegt im Stadtteil Gladbeck-Butendorf innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches Glatzer Straße / Breslauer Straße. Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

15. Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet.

16. 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.

17. Artenschutz

Bebauungspläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. BNatSchG erfüllen. Möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist nach neuerem Recht bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Andernfalls könnte der Bebauungsplan aufgrund eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein. In diesem Zusammenhang muss auch geprüft werden, ob eine „objektive Ausnahmelage“ nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegt. Diese Beurteilung erfolgt durch die zuständige untere Landschaftsbehörde. Sie stellt gegebenenfalls die Erteilung von Ausnahmen in später zu entscheidenden Einzelfällen in Aussicht.

Sofern bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes alle Arbeitsschritte einer Artenschutzprüfung, soweit erforderlich, durchgeführt wurden, kann bei der späteren Genehmigung eines Vorhabens auf eine erneute Prüfung der Artenschutzbelange verzichtet werden, sofern der Zeitpunkt der Bauantragsstellung nicht später

als 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes liegt und die Artenschutzprüfung unter Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde durchgeführt wurde.

Daher wurde ein Gutachterbüro (Büro Kuhlmann & Stucht GbR, Landschaftsplanung, Umweltplanung) mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt.

Projektbezogene Auswirkungen

Der Planungsraum liegt im Blattschnitt des Quadranten 1 des Messtischblattes 4408-Gelsenkirchen. Für den Quadranten sind im Informationssystem des LANUV Vorkommen von 18 planungsrelevanten Arten benannt. Durch eine Begrenzung der Auswahl auf die Lebensraumtypen, die das Plangebiet kennzeichnen, ließ sich die Anzahl der möglichen Artenvorkommen auf 10 Arten reduzieren.

In der weiteren Prüfung der nicht auszuschließenden Arten wurde unter Anwendung verschiedener Ausschlusskriterien festgestellt, dass eine Verletzung von Verboten des § 44 BNatSchG für planungsrelevante Arten unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vorgaben auszuschließen ist:

Die Fällung der Bäume im Bereich des Baufeldes muss zwischen 30. September und 1. März stattfinden. Das Bundesnaturschutzgesetz macht diese Vorgabe in § 39 (5) 2. verbindlich. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Reproduktionsphase der planungsrelevanten Vogelarten.

Auch die nicht planungsrelevanten europäischen Vogelarten brüten und reproduzieren während dieses Zeitraums nicht. Somit wird sichergestellt, dass keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 lässt unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Vorgaben für die Baufeldräumung keine Konflikte mit dem Artenschutz erwarten.

Es ist sichergestellt, dass

- keine Tiere verletzt oder getötet werden {entspr. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG},
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert {entspr. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG},
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt {entspr. § 44 (1) Nr. 3 i.V.m. § 44 (5) BNatSchG}.

Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären (überall verbreiteten) Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink, Blaumeise usw. sind grundsätzlich keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Daher wurden diese Arten im Rahmen der vorlie-

genden artenschutzrechtlichen Prüfung nicht weiter betrachtet. Kenntnisdefizite, die weitere, vertiefende faunistische Untersuchungen erforderlich machen, konnten nicht festgestellt werden.

Fazit

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nicht zu Verstößen gegen die Bestimmungen des Artenschutzes führt.

18. Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet unterliegt nach heutigem Planungs- und Kenntnisstand keinen bergbaulichen Einwirkungen mehr.

Trotzdem wurde vorsorglich ein Hinweis zu bergbaulichen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

19. Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

Im Bebauungsplan ist jedoch präventiv bzgl. des Bodenschutzes der nachfolgende Hinweis aufgenommen worden:

„Sollten im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Altlastenstelle der Stadt Gladbeck sowie der „Unteren Bodenschutzbehörde“ des Kreises Recklinghausen abzustimmen“.

20. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 169 ist die Einleitung eines formellen Bodenordnungsverfahrens nicht erforderlich.

21. Strukturdaten

Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	ca.	5.280 qm (0,53 ha)
---	-----	--------------------

Diese gliedert sich in:

Reines Wohngebiet	ca.	4.920 qm (0,49 ha)
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	360 qm (0,04 ha)

22. Finanzierung / Kosten

Zur Verwirklichung dieser Maßnahmen sind Erweiterungen von Verkehrsflächen, der Entwässerung, der Beleuchtung sowie der Bau des Kindergartens erforderlich. Hierfür sind im Haushalt der Stadt Gladbeck die notwendigen Finanzierungsmittel vorzusehen.

Aufgestellt im Amt für Planen, Bauen, Umwelt
der Stadt Gladbeck, 23.08.2016



-Dr. Kreuzer-

Anlagen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Büro Kuhlmann & Stucht GbR
Entwässerungsentwurf des ISO - Ingenieurbüros GmbH & Co. KG mit
Versickerungsgutachten des Geologiebüros Dr. Lutz Jendrzewski