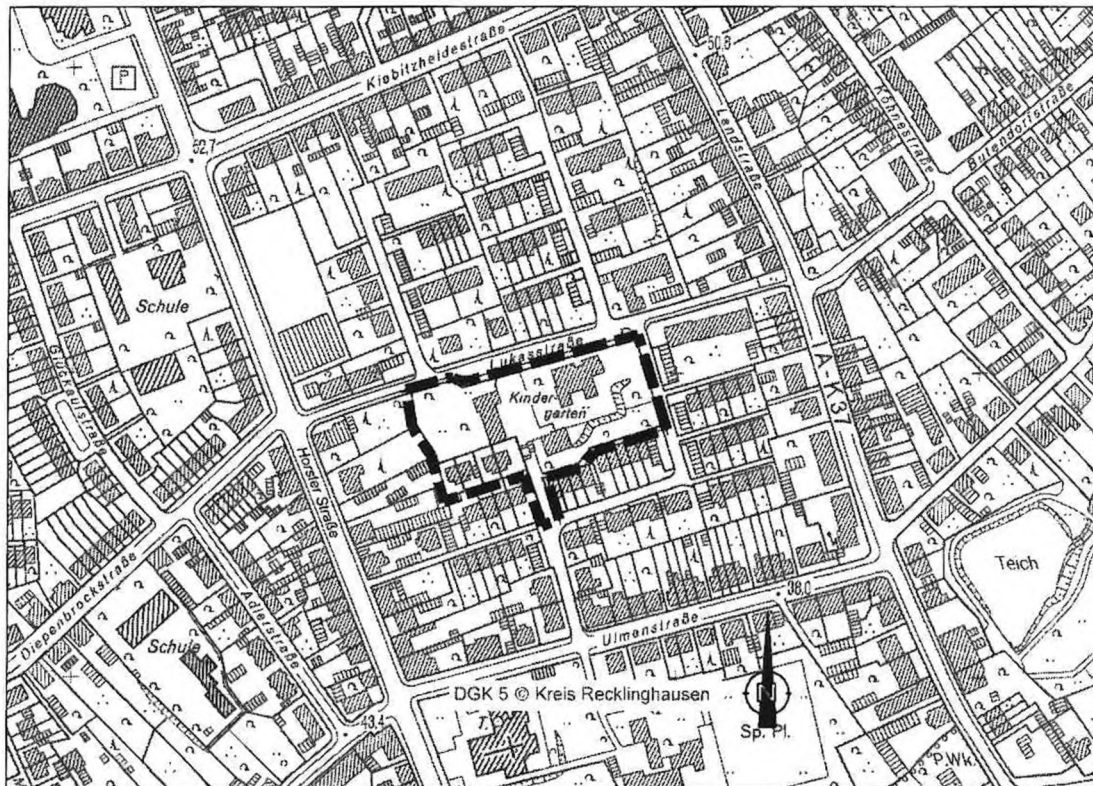


**Stadt Gladbeck
Stadtplanungsamt**



**Bebauungsplan Nr. 10a – 5.Änderung-
Gebiet: Kiebitzheide-, Ulmenstraße**

**BEGRÜNDUNG vom 08.02.2012
zum Satzungsbeschluss
gemäß § 10 BauGB**

Gliederung

- 1. Gesetzliche Grundlagen**
- 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3. Vorbereitende Bauleitplanung / sonstige Planvorgaben**
- 4. Planungsanlass und Zielsetzung**
- 5. Verfahrensablauf**
- 6. Bebauungsplaninhalte**
- 7. Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler -**
- 10. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**
- 11. Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes**
- 12. Finanzierung / Kosten**
- 13. Maßnahmen des Immissionsschutzes**
- 14. Umweltbericht**
- 15. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**
- 16. Artenschutz**

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 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509), 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 24. Mai 2011 (GV NRW S. 272), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV NRW S. 269-278).

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a liegt im Stadtteil Buntendorf. Es umfasst die Grundstücke der ehemaligen Lukaskirche mit Kindergarten und Pfarrwohnung sowie die Wohnbaugrundstücke Lukasstraße 10a-10d und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Lukasstraße
- im Osten von der Markusstraße
- im Süden von den nördlichen Grenzen der Wohnbaugrundstücke Markusstraße
- Nrn. 2 – 16a bzw. Markusstraße 18 - 24
- im Westen von den östlichen Grenzen der Wohnbaugrundstücke der Horster Straße 113 – 119.

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

3. Vorbereitende Bauleitplanung

In dem seit dem 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sind die betreffenden Grundstücke zum einen als Wohnbaufläche und zum anderen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche und Kindertageseinrichtung dargestellt.

Im Bereich des WR1-Gebietes sieht der Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche vor. Daher wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Im Übrigen ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

4. Planungsanlass und Zielsetzung

Die seit dem 09.10.2000 rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a setzt für den Bereich der evangelischen Kirchengemeinde an der Lukasstraße eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kirchliche und soziale Einrichtungen“ fest. Darüber hinaus bildete diese Bebauungsplanänderung die Planungsgrundlage für die Wohnbebauung (2 Doppelhäuser) südlich der Lukaskirche.

Im Rahmen der Neuordnung der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde wurde der Standort an der Lukasstraße aufgegeben. Die Kirchengemeinde Gladbeck-Mitte beabsichtigte, das Grundstück nach Abbruch aller aufstehenden Gebäude an den Caritasverband Gladbeck e.V. zu verkaufen. Im Rahmen des Projektes Wohnen 2015 sollte die Errichtung einer Wohngruppe mit 24 Plätzen sowie eines zentralen Gebäudes für Tagesbetreuung und Verwaltung realisiert werden.

Nach Mitteilung der Kirchengemeinde sollen die Planungen der Caritas am Standort Lukasstraße aufgrund von zeitlichen Verschiebungen des Projektes auf 2015 nicht mehr ausgeführt werden. Es ist nunmehr beabsichtigt, das Gelände für eine Wohnbebauung zu nutzen.

Die verschiedenen Nutzungen im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden nachfolgend beschrieben.

4.1 Bebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Lukaskirche

Es ist beabsichtigt, das Gelände nach Abriss der Kirche mit drei Häusern mit je 9 barrierefreien, altengerechten, öffentlich geförderten Wohnungen zu bebauen. Die neuen Bewohner können von den zahlreichen Aktivitäten der Gruppen im neuen Lukastreff profitieren.

4.2 Nutzungsänderung des ehemaligen Pfarrhauses zum Gemeindehaus

Das ehemals als Wohnhaus genutzte Pfarrhaus wurde zu einem Gemeindehaus für die dort ansässige evangelische Gemeinde umgenutzt. Es sind mehrere Gruppenräume und Besprechungsräume entstanden. Die geänderte Nutzung, insbesondere die Flächen für den ruhenden Verkehr, werden in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

4.3 Kindergarten

Der Kindergarten wird bestandsorientiert in die Bebauungsplanänderung einbezogen. Im Hinblick auf eine möglicherweise zukünftig erforderliche Neubebauung (4-Gruppen-Kindergarten) werden die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert.

4.4 Bestehende Wohnnutzung Lukasstraße 10a - 10d

Die bestehende Wohnnutzung wird bestandsorientiert in die Bebauungsplanänderung übernommen.

5. Verfahrensablauf

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 14.01.2010 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bauungsplanes Nr. 10a gefasst.

Bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich aufgrund der räumlichen Lage im Stadtgebiet und der geringen Größe des Planbereiches um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass für dieses Änderungsverfahren das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zur Anwendung kommen kann.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.04. – 31.05.2010 statt.

Die geänderte Planung wurde dem Stadtplanungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 01.07.2011 vorgestellt. Es wurde beschlossen, das Verfahren mit der geänderten Planung fortzuführen. Eine erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.09. – 28.10.2011 statt.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 17.11.2011 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese ist in der Zeit vom 12.12.11 bis zum 11.01.2012 durchgeführt worden.

6. Bebauungsplaninhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich der ehemaligen Lukaskirche wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Der südlich angrenzende Wohnbaubereich der Lukasstraße 10a – 10d wird, wie bereits in der 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10a, auch zukünftig bestandsorientiert als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Der Bereich des Kindergartens und des Gemeindehauses wird als Fläche für den Gemeinbedarf –sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- festgesetzt.

6.2 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. Dabei wird die Grundflächenzahl im WR-Gebiet sowie für die Gemeinbedarfsfläche mit jeweils 0,4 festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend der geplanten Neubauvorhaben mit III Vollgeschossen festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse für den Kindergartenbereich mit zwei Vollgeschossen berücksichtigt bereits mögliche Neubaumaßnahmen. Das Gemeindehaus sowie die bestehende Wohnbebauung werden bestandsorientiert gesichert. Die Zahl der Vollgeschosse wird daher mit I festgesetzt.

6.3 Bauweise

Für das WR1-Gebiet wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hintergrund ist, dass in diesem Teil des Wohngebietes ein Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m, jedoch mit seitlichen Abstandsflächen geplant ist.

In den übrigen Teilen des Plangebietes gilt die offene Bauweise.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen beschränkt.

6.4 Ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden für die Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche auf der heute schon vorhandenen Gemeinschaftsstellplatzanlage mit Zufahrt von der Lukasstraße aus festgesetzt. Ergänzungsflächen sind im Bereich der Markusstraße vorgesehen.

Für die Neubebauung der auf dem ehemaligen Kirchengrundstück werden vorgelagerte Stellplätze im Bereich der Lukasstraße sowie eine Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt) südlich der Bebauung mit Zufahrt über die Erschließungsfläche der Kirche und Pfarrhaus vorgesehen.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr für die bestehende Doppelhauseinheit Lukasstr. 10 a-d wird in den seitlichen Grundstücksbereichen der Baugrundstücken in Form von Garagen und vorgelagerten Stellplätzen nachgewiesen.

7. Erschließung

Der Gesamtbereich wird von der Lukasstraße bzw. Markusstraße erschlossen.

Der bereits vorhandene in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsweg über das Kirchengelände von der Lukasstraße zur Markusstraße wird bestandsorientiert für die Allgemeinheit bzw. Anlieger gesichert.

8. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung ist im Wesentlichen durch die bereits vorhandenen Leitungssysteme gesichert.

Da Teile des WR1 Gebietes erstmalig einer Bebauung zugeführt werden, wurde im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens geprüft, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers i.S.d. § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) möglich ist.

Das Ingenieurbüro Dahlbender & Schürmann aus Aachen wurde mit der Erarbeitung eines Hydrologischen Gutachtens beauftragt. Die im Gutachten vom 29.07.2011 ermittelten K_f -Werte spiegeln die bekannten Bodenverhältnisse im Bereich der Kiebitzheide- / Ulmenstraße wieder. Mit den vorliegenden K_f -Werten ist eine schadfreie Versickerung nicht zu erwarten. Es wird eine Ableitung in einen Regenwasserkanal bzw. in einen Vorfluter empfohlen.

Die Entwässerung im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 10a erfolgt im Wesentlichen im Mischsystem. Eine Regenwasservorflut ist im Bereich der Neubebauung Lukasstraße 10 nicht vorhanden. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll daher über den bestehenden Mischwasserkanal in der Lukasstraße erfolgen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nicht berührt. Zu den evtl. vorhandenen Bodendenkmälern wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Graf Moltke 1“, über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Broich“, sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Welheim Gas“.

Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks. evtl. notwendig werden der Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern, hier: Deutsche Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, sowie Krupp Hoesch Stahl GmbH, vertreten durch ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Postfach 102165, 45021 Essen, aufzunehmen.

11. Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind keine Altlasten bekannt.

12. Finanzierung/Kosten

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Mittel erforderlich.

13. Maßnahmen des Immissionsschutzes

Die geplanten Neubaumaßnahmen liegen im Wohnsiedlungsbereich der Lukasstraße/Markusstraße. Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

14. Umweltbericht

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

15. 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.

16. Artenschutz

Bebauungspläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 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 ASP 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 Bauantragstellung nicht später als 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes liegt und die Artenschutzprüfung unter Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde durchgeführt wurde.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 a, Gebiet: Kiebitzheide-, Ulmenstraße, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch die Biologische Station Kreis Recklinghausen e.V., Im Höltken 46286 Dorsten mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Bei der Betrachtung der planungsrelevanten Arten kann insgesamt auch unter Berücksichtigung der Potenzialanalyse des Ist-Zustandes und dem Einfluss auf die Lokalpopulation bei Durchführung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nicht von einer Beeinträchtigung der lokalen Population gesprochen werden.

Als Maßnahme ist ein Fledermausturm in den Maßen 1,5 x 1,5 m und einer Höhe von 3,0 m zu errichten. Der Abriss des Kirchengebäudes und die Beseitigung von Bäumen sowie die Errichtung des Fledermausturmes sind zeitlich miteinander abzustimmen. Genaue Vorgaben sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Gladbeck, den 08.02.2012



Eschert