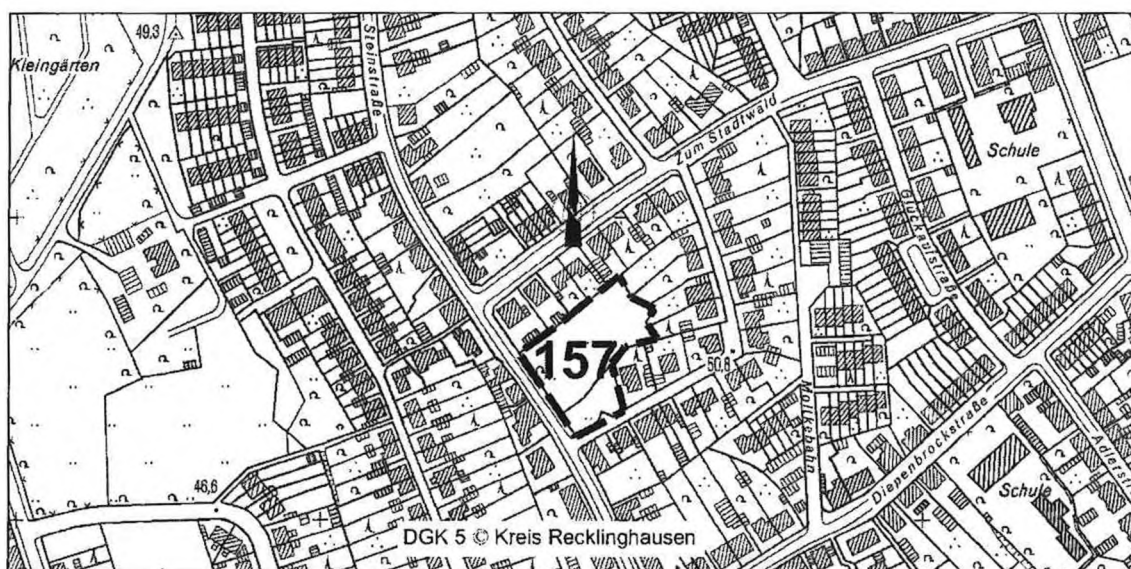


**Stadt Gladbeck
Stadtplanungsamt**



**Bebauungsplan Nr. 157
Gebiet: Steinstraße / Rensekamp**

**BEGRÜNDUNG vom 18.03.2013
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Gliederung

- 1. Gesetzliche Grundlagen**
- 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3. Vorbereitende Bauleitplanung**
- 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 Ausgleichsregelung**
- 16. Artenschutz**

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 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 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Oktober 2012 (GV. NRW. S. 474).

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 157 liegt im Stadtteil Butendorf im Kreuzungsbereich der Steinstraße und des Rensekamps. Es umfasst die Flurstücke 126, 807, 929, 930 und 931 in der Flur 75. Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördl. Grenzen der Flurstücke 126 und 807 in der Flur 75
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 807 und 930 in der Flur 75
- im Süden durch den Rensekamp
- und Westen durch die Steinstraße

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 als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planungsanlass und Zielsetzung

Der Sozialdienst katholischer Frauen e.V. betreibt in dem Gebäude Steinstraße 144 die Kindertagesstätte Arche. Die vorhandenen baulichen Gegebenheiten entsprechen nicht mehr den Anforderungen für einen Kindergartenbetrieb. Der Mietvertrag läuft 2013 aus und soll nicht weiter verlängert werden, so dass sich eine Schließung der Einrichtung Mitte 2013 abzeichnet. Die Weiterführung des Kindergarten steht im öffentlichen Interesse. Es ist beabsichtigt, einen neuen Kindergarten in unmittelbarer Nähe des alten Standortes auf dem freien Grundstück an der Steinstr./Rensekamp zu errichten.

Die verbleibenden Restflächen im hinteren Grundstücksbereich sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Diese soll an die vorhandene Umgebungsbebauung angepasst werden.

5. Verfahrensablauf

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 13.01.2012 den Aufstellungsbeschluss zum Bauungsplan Nr. 157 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 kommt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 25.06. – 06.07.2012, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08. – 27.09.2012, durchgeführt.

Die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.02.- 01.03.2012.

6. Bebauungsplaninhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gesamtbereich wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Für den Bereich des geplanten Kindergartens (WR 1) wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 für soziale Zwecke allgemein zulässig sind.

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.

6.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen beschränkt.

Dem insbesondere bei einer Einfamilienhausbebauung häufig vorgetragenen Wunsch zur Errichtung einer Terrassenüberdachung kann regelmäßig nicht nachgekommen werden, da die durch Baugrenzen beschränkten Flächen für die Baukörper in der Regel keine ausreichende Tiefe vorweisen. In dem mit WR 2 bezeichneten

Baugebiet soll daher eine Überschreitung der Baugrenze nur für Terrassenüberdachungen als Ausnahme bis zu einer Tiefe von 3.0 m zugelassen werden.

6.5 Ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr für den Kindergarten werden am Rensekamp in Form einer Stellplatzanlage mit 8 Einheiten nachgewiesen. Die Länge der Stellplätze in Senkrechtaufstellung wird auf 5,5 m vorgesehen. Durch die geringfügig vergrößerte Aufstellfläche soll gewährleistet werden, dass der in diesem Bereich lediglich 1,0 m breite Gehweg frei von parkenden Fahrzeugen bleibt.

Für die Wohnbebauung werden Flächen auf den Wohnbaugrundstücken in Form von Garagen und vorgelagerten Stellplätzen nachgewiesen. Zusätzlich können innerhalb der privaten Wegeerschließung weitere Stellplätze für Besucher und Anlieger errichtet werden.

7. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Steinstraße bzw. des Rensekamp. Die Wohnbaugrundstücke im WR 2- Gebiet werden über eine private Stichstraße vom Rensekamp erschlossen.

Das Plangebiet ist durch die in der Steinstraße verkehrende Buslinie 253 (Gladbeck-Zweckel Dechenstraße - Oberhof - Gelsenkirchen-Horst) direkt an das städtische ÖPNV-Liniennetz angebunden. Die beiden nächstgelegenen Haltestellen Bohmertstraße und Diepenbrockstraße der Linie 253 in der Steinstraße liegen ca. 350 m bzw. 150 m vom Plangebiet entfernt.

8. Ver- und Entsorgung

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

Da das Bebauungsplangebiet erstmalig einer Bebauung zugeführt wird, wurde im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens geprüft, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers i.S.d. § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) möglich ist. Die Untersuchung der Sickerfähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von Niederschlagswasser wurde durch die Fa. geotec Albrecht, Baukauer Straße 46a, 44653 Herne durchgeführt. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Zur Feststellung der Untergrundverhältnisse wurden insgesamt 5 Kleinrammbohrungen bis auf eine Tiefe von jeweils 3,0 m unter Gelände niedergebracht. Die Ergebnisse der Sickerversuche zeigen, dass mit Ausnahme eines Versuches, der im Sand ausgeführt wurde, alle anderen Versuche Durchlässigkeitswerte aufweisen, die schlechter als $K_f = 1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ sind. Dies ist auf den tonigen, feinkörnigen Sandmergel zurückzuführen, der auf der Entwicklungsfläche den Untergrund bildet. Die Ausbildung der Decksandschicht ist nur in der Bohrung B 1 ausgeprägt, sodass der

Decksand für die Sickerwasseraufnahme auf der Fläche nicht ausreichend vorhanden ist.

Die auf der Untersuchungsfläche anstehenden Sandmergel sind als nicht ausreichend durchlässige Böden zu bezeichnen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser gemäß den geltenden Regeln der Technik ist daher nicht möglich.

Ein Trennsystem ist im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Das nächste Gewässer für die Einleitung des Niederschlagswassers wäre der Wittringer Mühlenbach. Alternativ bestünde allenfalls die Möglichkeit, in den Nattbach einzuleiten. Die Entfernung zu den Gewässern beträgt jedoch ca. 550 m bzw. 950 m. Eine mögliche Zuleitung müsste zudem durch vorhandene Baugebiete erfolgen. Darüber hinaus wären aufwändige Kreuzungen der Bundesfernstraßen (Bundesautobahn A2 bzw. Bundesstraße B224) erforderlich. Eine Einleitung ist daher unter diesen Bedingungen technisch und wirtschaftlich nicht darstellbar.

Da aufgrund der Bodenverhältnisse auch eine Versickerung nicht in Betracht kommt, soll das Niederschlagswasser in das vorhandene Mischwasserkanalsystem eingeleitet werden. Dieser Kanal ist jedoch nach vorliegenden hydraulischen Berechnungen ausgelastet bzw. teilweise überlastet. Die Entwässerung soll daher durch den Neubau eines Staukanals mit der Möglichkeit einer gedrosselten Einleitung in den Straßenkanal gesichert werden. Diese Maßnahme wird durch Abschluss eines Erschließungsvertrages gesichert.

Die innere Erschließung der Wohngebäude ist aufgrund des zu geringen Querschnittes und fehlender Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge nicht befahrbar. Aus diesem Grunde ist an der Straße Rensekamp eine Aufstellfläche für Müllbehälter festgesetzt worden.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

10. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Ein entsprechender Hinweis zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen ist auf dem Bebauungsplan bereits vorhanden.

11. Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

12. Finanzierung / Kosten

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Mittel erforderlich.

Kosten entstehen für die Errichtung des Stauraumkanals. Dieser Stauraumkanal wird im bestehenden Kanalnetz (wahrscheinlich Rensekamp) angeordnet. Dabei wird eine bestehende Kanalhaltung ersetzt, die noch nicht komplett abgeschrieben ist. Der Restwert variiert je nach Haltung und Zeitpunkt zwischen 1.500 und 2.100 Euro. Im ungünstigsten Fall entstehen somit über den Verlust des Restwertes Kosten in Höhe von 2.100 Euro. Im Gegenzug beteiligt sich der Erschließungsträger mit rd. 20.000 Euro an den Kosten für den Stauraumkanal.

13. Maßnahmen des Immissionsschutzes

Die geplanten Neubaumaßnahmen liegen im Wohnsiedlungsbereich der Steinstraße/Rensekamp. Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

14. Umweltbericht

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

15. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157, Gebiet: Steinstraße/Rensekamp, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Umweltbüro Essen, Rellinghauser Straße 334 f, 45136 Essen, durchgeführt. Das Gutachten vom 11.07.2012 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass weder aus der Biotoptypenkartierung im Plangebiet, noch aus dem Fundortkataster (FOK) des LANUV (LINFOS-System) Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten im Plangebiet vorliegen.

Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. schlechter Habitatqualität sowie der Lage in einem urban überformten Gebiet mit erheblichem Störungsgrad (Nutzung durch Nachbarn sowie Hundehalter) auf der Vorhabensfläche ist ein Vorkommen der im Fachinformationssystem des LANUV für das Messtischblatt 4407 verzeichneten planungsrelevanten Arten sehr unwahrscheinlich, eine erhebliche Beeinträchtigung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang (v.a. westlich der Vorhabensfläche) weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig wären. Ein Vorstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor.

Gladbeck, den 18.03.2013



Eschert

Anlagen

Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG des Umweltbüros Essen, Rellinghauser Str. 334 f, 45136 Essen, vom 11.07.2012

Untersuchung der Sickerfähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von Niederschlagswasser wurde durch die Fa. geotec Albrecht, Baukauer Straße 46a, 44653 Herne, vom 17.07.2012