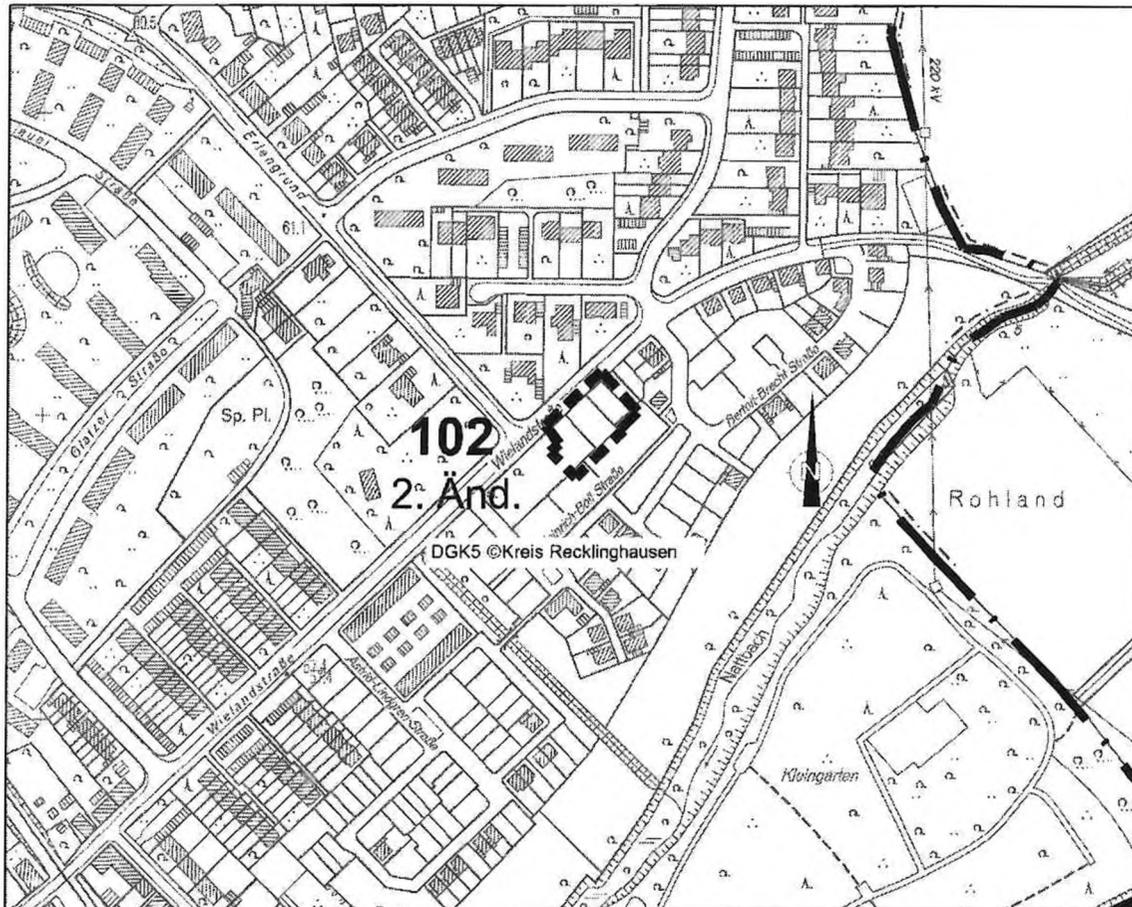


**Stadt Gladbeck
Amt für Stadtplanung
und Bauaufsicht**



**BEGRÜNDUNG zum
Bebauungsplan Nr. 102, 2. Änderung
Gebiet: Wielandstraße
vom 30. April 2012
gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

B E G R Ü N D U N G

- 1.0 Gesetzliche Grundlagen**
- 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3.0 Planungsrechtliche Situation**
- 4.0 Planungsanlass und Zielsetzung**
- 5.0 Bebauungsplaninhalte**
- 6.0 Erschließung**
- 7.0 Ver- und Entsorgung**
- 8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler -**
- 9.0 Bergbauliche Einwirkungen**
- 10.0 Altlasten**
- 11.0 Strukturdaten**
- 12.0 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt**
- 13.0 Bodenordnende Maßnahmen**
- 14.0 Umweltbericht**
- 15.0 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**
- 16.0 Artenschutz**

1.0 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 Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV NRW S. 269 - 278).

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im östlichen Innenstadtbereich von Gladbeck, Gemarkung Gladbeck, Flur 40. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wielandstraße,
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze der Neubebauung an der Wielandstraße,
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Bebauung an der Heinrich-Böll-Straße,
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der Neubebauung an der Wielandstraße.

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

3.0 Planungsrechtliche Situation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

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 Wohnbaufläche dargestellt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht derzeit der seit dem 22.08.2005 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 102 nebst seiner 1. Änderung vom 11.06.2008, Gebiet: Wielandstraße. Die dort vorgenommenen zeichnerischen Festsetzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102, 2. Änderung nach Rechtskraft unwirksam.

4.0 Planungsanlass und Zielsetzung

Der seit August 2005 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 102 verfolgt für das Neubaugebiet an der Wielandstraße das Ziel, ein städtebaulich hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln. Die Entwurfsprinzipien, die zu der gewünschten architektonischen und stadträumlichen Qualität führen sollen, orientieren sich am Gartenstadtideal des 20. Jahrhunderts. Um die beabsichtigten städtebaulichen und architektonischen Qualitäten zu erreichen, wurden Gestaltungskriterien von Seiten der Stadt Gladbeck formuliert, die sowohl für private Bauherren als auch für Bauträger bindend sind. Damit soll erreicht werden, dass trotz unterschiedlicher Haustypen und Bauherren ein in sich geschlossenes Erscheinungsbild der Siedlung geschaffen wird.

Die Vermarktung des Baugebietes ist zwischenzeitlich so weit fortgeschritten, dass nur noch wenige Grundstücke angeboten werden können. Hierbei hat sich herausgestellt, dass das Interesse der potentiellen Erwerber überwiegend auf solche Grundstücke konzentriert ist, die die Möglichkeit zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern bieten.

Aufgrund dieses Sachverhaltes wird der im Bebauungsplan festgesetzte Bereich für Gemeinschaftsgaragen (GGA) bzw. Gemeinschaftsstellplätze (GSt) an der Wielandstraße nicht mehr benötigt. Für den v.g. Bereich soll daher eine überbaubare Fläche neu festgesetzt werden, damit hier ebenfalls eine Bebauung mit einem Gebäude umgesetzt werden kann.

5.0 Bebauungsplaninhalte

In Anlehnung an die vorhandene Gebietskategorie wird auch der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die weiteren Festsetzungen werden entsprechend der Ausweisungen im bestehenden WR 12-Bereich übernommen. Demnach wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO mit GRZ 0,4 festgesetzt, die Zweigeschossigkeit ermöglicht und die offene Bauweise vorgeschrieben. Als Dachform ist das traufständige Satteldach festgesetzt.

Des weiteren gelten die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und die Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW, die i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind, weiterhin auch für den Bereich der 2. Änderung.

6.0 Erschließung

Der Änderungsbereich ist durch die Wielandstraße erschlossen. Darüber hinaus wird das Plangebiet durch den ÖPNV mit der Buslinie 254 mit dem unmittelbar vorhandenen Haltepunkt an das innerstädtische Liniennetz angebunden.

7.0 Ver- und Entsorgung

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

8.0 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. Eine entsprechende Formulierung ist im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen worden.

9.0 Bergbauliche Einwirkungen

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks. evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) Kontakt mit dem zuständigen Bergwerkseigentümer, hier: RAG Aktiengesellschaft, Postfach, 44620 Herne aufzunehmen.

10.0 Altlasten

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind keine Altlasten bekannt.

11.0 Strukturdaten

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.500,00 qm (0,15 ha).

12.0 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

Kosten für die Stadt Gladbeck werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102, 2. Änderung nicht verursacht.

13.0 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 102, 2. Änderung, ist die Einleitung eines formellen Bodenordnungsverfahrens nicht erforderlich.

14.0 Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 102 existiert ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, der vom Landschaftsplanungsbüro MARTIN erstellt worden ist. Belange hieraus werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 nicht berührt. Darüber hin-

aus kann auf eine Umweltprüfung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

15.0 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.

16.0 Artenschutz

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um die Bebauung einer kleinen Teilfläche des Neubaugebietes Wielandstraße innerhalb eines vorhandenen Baufeldes. Im benannten Bereich ist lediglich eine Änderung der Nutzungskategorie von Gemeinschaftsgaragen (GGA) bzw. Gemeinschaftsstellplätze (GSt) in überbaubare Fläche vorgesehen. Es bestehen keinerlei Hinweise darauf, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes tangiert sein könnten.

Aufgestellt im Planungsamt der
Stadt Gladbeck, den 30.04.2012



-Trappmann-