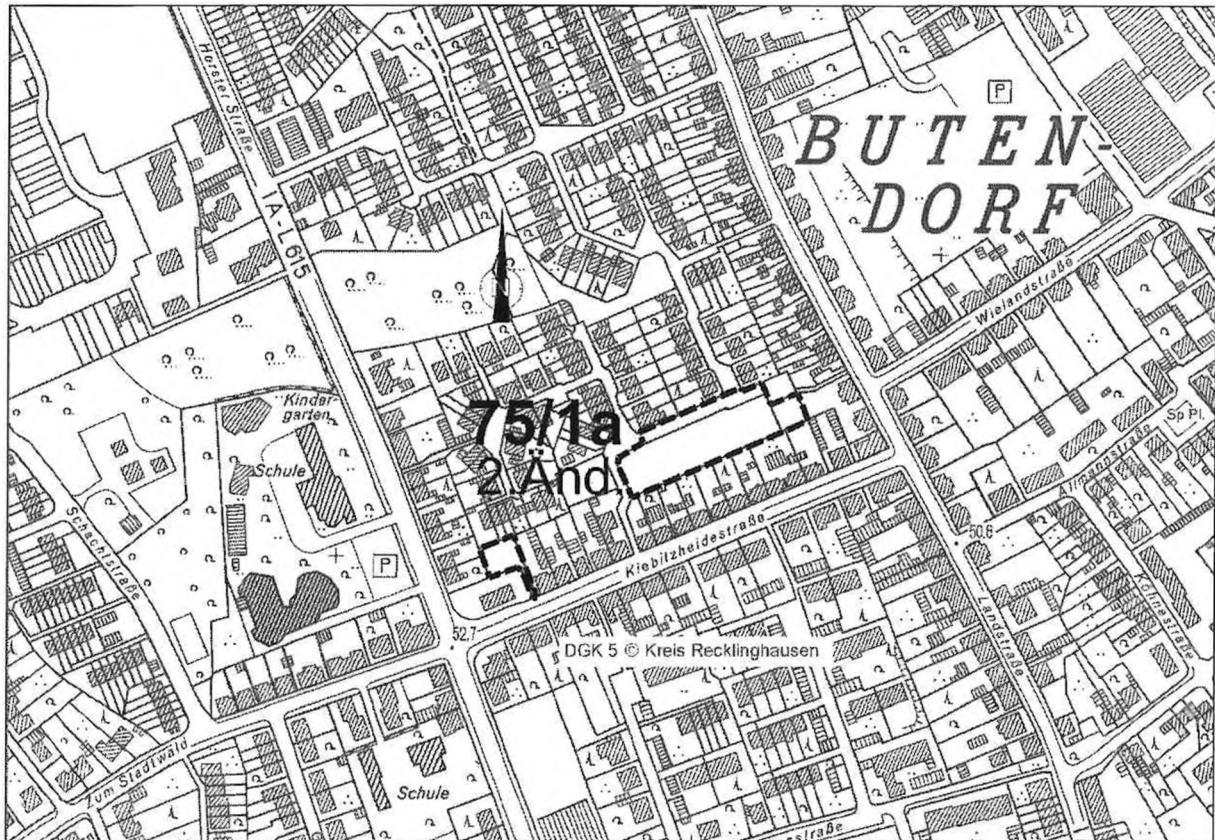


**Stadt Gladbeck  
Stadtplanungsamt**



**BEGRÜNDUNG gemäß § 10 Abs. 1 BauGB  
vom 09.02.2010 zum  
Bebauungsplan Nr. 75/1a – 2.Änderung-**

**Gebiet: Butendorf - Ost**

## **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans**

- 1.0 Gesetzliche Grundlagen**
- 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3.0 Vorbereitende Bauleitplanung / sonstige Planvorgaben**
- 4.0 Planungsanlass und Zielsetzung**
- 5.0 Verfahrensablauf**
- 6.0 Bebauungsplaninhalte**
- 7.0 Erschließung**
- 8.0 Ver- und Entsorgung**
- 9.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler -**
- 10.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**
- 11.0 Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes**
- 12.0 Finanzierung / Kosten**
- 13.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes**
- 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 Art. 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586),

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland 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 Artikel I des Gesetz vom 28. Oktober 2008 (GV NRW S. 644),

Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2007 (GV NRW S. 380),

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 19.06.2007 (GV. NRW. S. 226, 316) 522),

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463),

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S 3316)

## 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

---

Das Plangebiet der 2. Änderung liegt im Stadtteil Butendorf. Es besteht aus zwei Teilbereichen und wird wie folgt begrenzt:

### 1. Östlicher Teilbereich

Er umfasst die Fläche zwischen den Wohngrundstücken der Kiebitzheidestraße Nrn. 15-23a und der Röttgersbank. Betroffen sind die Flurstücke 530 und 969 in der Flur 76 sowie eine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche der Röttgersbank Flurstück 641 in der Flur 76.

## **2. Westlicher Teilbereich**

Er umfasst eine Fläche nördlich des Wohnbaugrundstücks Kiebitzheidestraße 3 mit Zufahrt von der Kiebitzheidestraße. Betroffen sind die Flurstücke 607 und 609 in der Flur 76.

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

## **3.0 Vorbereitende Bauleitplanung / sonstige Planvorgaben**

---

In dem seit dem 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sind die betreffenden Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt.

## **4.0 Planungsanlass und Zielsetzung**

---

Die Umsetzung des seit dem 10.11.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Butendorf Ost ist mit Ausnahme weniger Restflächen an der Röttgersbank bzw. Kiebitzheidestraße abgeschlossen. Die Deutsche Annington Ruhr GmbH als Eigentümerin dieser Flächen ist an einer kurzfristigen Vermarktung dieser Flächen interessiert. Somit könnte nach erfolgter Bebauung ein Abschluss von Bautätigkeiten im Bebauungsplanbereich erreicht werden. Die Bebauung gemäß Bebauungsplan 75/1a ist in zwei Teilbereichen überholt bzw. entspricht nicht mehr den heutigen planerischen Ansprüchen, so dass dieser entsprechend geändert werden soll.

### **Östlicher Teilbereich (Bereich südlich Röttgersbank)**

#### **Bestandsbeschreibung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für diesen Abschnitt eine giebelständige Doppelhausbebauung mit Satteldach 35 – 40° fest. Die Baukörper können eine Breite von max. 18 m erreichen, der seitliche Grenzabstand beträgt 5 m. Diese Bebauung ist als Bauform in großen Teilen des Bereiches Röttgersbank im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Bebauung als giebelständige Doppelhausbebauung wurde in der Form nicht umgesetzt. In Abweichung vom gültigen Planungsrecht wurden die umliegenden Grundstücke bereits mit traufständigen Wohngebäuden mit durchschnittlichen Hausbreiten von 11 – 12 m und 3 m Grenzabstand im Wege der Befreiung gemäß § 31 BauGB genehmigt.

Am östlichen Ende der Röttgersbank, nördlich des Grundstücks Kiebitzheidestraße 23, ist im Bebauungsplan eine Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt. Diese von der Kiebitzheidestraße erschlossene Stellplatzanlage sollte den Bedarf für den ruhenden Verkehr der Häuser der Kiebitzheidestraße decken.

Bei der Privatisierung der Wohnhäuser der Kiebitzheidestraße wurde dieser Nachweis für den ruhenden Verkehr abweichend dazu jedoch auf den eigenen Hausgrundstücken geführt. Im rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser sind dazu Garagen

bzw. Stellplätze hergestellt worden. Insofern wird die Stellplatzanlage in der geplanten Form nicht mehr benötigt.

### **Planung**

Es ist beabsichtigt, die Grundstücke südlich der Röttgersbank mit traufständigen Einfamilienhäusern als Einzel- bzw. Doppelhaus zu bebauen. Hierbei soll das ehemals als Gemeinschaftsstellplatzanlage überplante Grundstück in die Gesamtplanung einbezogen werden. Die Neubebauung soll der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst werden.

Aufgrund der geplanten, sehr großzügig bemessenen geplanten Baukörper im rechtsverbindlichen Bebauungsplan konnte davon ausgegangen werden, dass hier Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten war mit 8 – 16 WE anzunehmen. Demgegenüber stehen nunmehr 11 Wohneinheiten im Änderungsbereich, so dass es durch die Umplanung nicht zu einer Erhöhung der Wohneinheiten bzw. der Bebauungsdichte kommt.

### **Westlicher Teilbereich (Bereich nördl. des Wohngebäudes Kiebitzheidestr. 3)**

#### **Bestandsbeschreibung**

Im Bereich nördlich der Wohngebäude Kiebitzheidestr. 3 und 5 ist im Bebauungsplan 75/1a eine größere private Garagen-/stellplatzanlage festgesetzt. Diese Anlage sollte als Nachweis für die vorhandene Bestandsbebauung der Kiebitzheidestraße dienen. Dieser Nachweis kann jedoch auf den eigenen Hausgrundstücken geführt werden, bzw. die entsprechenden Flächen stehen bereits zur Verfügung.

#### **Planung**

Auf dem Grundstück soll eine der Nachbarbebauung angepasste Einzelhausbebauung (eingeschossig plus Satteldach) ermöglicht werden.

## **5.0 Verfahrensablauf**

---

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 23.04.2009 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bauungsplanes Nr. 75/1a beschlossen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.07. – 07.08.2009 durchgeführt. Die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.11.- 01.12.2009.

## 6.0 Bebauungsplaninhalte

---

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Wohnbaubereich wird, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75/1a, auch zukünftig als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO 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.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzenausweisungen beschränkt.

### 6.4 Ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden auf den Baugrundstücken in Form von Garagen und vorgelagerten Stellplätzen nachgewiesen.

## 7.0 Erschließung

---

Das östliche Planbereich wird von den öffentlichen Verkehrsflächen der Röttgersbank bzw. Schulte-Rentrop-Weg erschlossen.

Die Zufahrt zum westlichen Planbereich erfolgt über die bereits parzellierte Wegefläche Flurstück 609 zwischen den Wohngebäuden Kiebitzheidestraße 3 und 5.

### Öffentliche Parkflächen

Von den Anwohnern ist der Wunsch zur Errichtung zusätzlicher Stellplätze insbesondere im öffentlichen Raum vorgebracht worden. Der Ausbauquerschnitt der Röttgersbank lässt jedoch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung nicht wesentlich mehr Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zu.

Als Ergebnis von Verhandlungen mit dem Eigentümer der noch freien Baugrundstücke konnte erreicht werden, dass Flächen aus dem Baugrundstück für öffentliche Parkflächen zur Verfügung gestellt werden. So werden im Anfangs- und Endbereich der Röttgersbank jeweils 4 weitere öffentliche Stellplätze in Senkrechtaufstellung ausgebaut.

## **8.0 Ver- und Entsorgung**

---

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

## **9.0 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.

## **10.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**

---

Der Bebauungsplanbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht, bzw. umgegangen ist. Er liegt über "liegt über den auf Blei-/Eisenerz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeldern „KLARA II“ und „BROICH“.

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 und ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Abt. Bergbauangelegenheiten, Altdorfer Straße 120, 45143 Essen, aufzunehmen.

## **11.0 Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes**

---

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind keine Altlasten bekannt.

Hinweis der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Sollten im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren.

## **12.0 Finanzierung/Kosten**

---

Die Flächen für die zusätzlichen öffentlichen Parkflächen werden vom Eigentümer Deutsche Annington Ruhr GmbH- zur Verfügung gestellt. Kosten entstehen lediglich für den Ausbau dieser Flächen. Für den Ausbau der 8 öffentlichen Stellplätze einschließlich einer Baumscheibe werden Kosten in Höhe von ca. 9.700,- € veranschlagt.

### **13.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes**

---

Die geplanten Häuser liegen im Blockinnenbereich des Reinen Wohngebietes. Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

### **14.0 Umweltbericht**

---

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

### **15.0 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**

---

Unabhängig davon, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 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.

### **16.0 Artenschutz**

---

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch benachbarte Grundstückseigentümer darauf hingewiesen, dass durch die Neuplanung ein Rückzugsgebiet für Fledermäuse verloren gehen würde.

Diesen Hinweisen wurde nachgegangen. Das Büro plan+ für Landschaftsarchitektur, Umwelt- und Stadtplanung hat eine entsprechende landschaftsplanerische Einschätzung hierzu erarbeitet. Diese Einschätzung vom 01.02.2010 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Es wurde festgestellt, dass sich die Qualität der Gebäude und der Gärten in Hinblick auf den Schutz von Fledermäusen bei der geplanten Änderung nicht von der des ursprünglichen Bebauungsplanes unterscheidet. Die geringfügige Verkleinerung der Gartenflächen ist für die untersuchten Aspekte nicht relevant. Für den westlichen Änderungsbereich (Änderung Garagen bzw. Stellplätze in Wohnbaufläche) kann eine Verschlechterung ausgeschlossen werden.

Die geplante Bebauung von bisher unbebauten Gartenflächen führt immer auch zu Verlusten von Habitatstrukturen der örtlichen Fauna. In Bezug auf die Fledermäuse ist allerdings festzustellen, dass die untersuchten Baugrundstücke keine oder nur wenige Merkmale als Quartier zu Verfügung stellen. Negative Auswirkungen durch die geplante Änderung können nicht erkannt werden, zumal der Verlust möglicher Habitatstrukturen nicht aus der jetzt anstehenden Änderung, sondern bereits aus der ursprünglichen Planung resultieren. Die Qualitäten als Jagdrevier für Fledermäuse werden nach Umsetzung der Baumaßnahme und Fortschreiten der Begrünung in den Gärten wieder ähnlich der früheren Gartennutzung sein.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass gesicherte Aussagen über das Vorkommen von Fledermäusen nach derzeitigem Stand nicht getroffen werden können. Nach vorliegenden Erkenntnissen aus der Ortsbegehung, Auswertung älterer Luftbilder und Veröffentlichungen der Arbeitsgruppe Fledermausschutz im Kreis Recklinghausen kann aber keine bedeutende Funktion für den Schutz von Fledermäusen erkannt werden. Aus der Sicht des Verfassers sind somit keine weiterführenden Beobachtungen oder Untersuchungen notwendig.

Der Vergleich zwischen bestehendem Bebauungsplan (Garagenhof) und der geplanten Änderung (Einfamilienhaus) schließt eine Verschlechterung der untersuchten Aspekte aus.

Gladbeck, den 09.02.2010

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Eschert', with a stylized flourish at the end.

Eschert

## Anlage

Landschaftsplanerische Einschätzung des Büros plan+, Augustastr.18, 47229 Duisburg zu Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet vom 01.02.2010