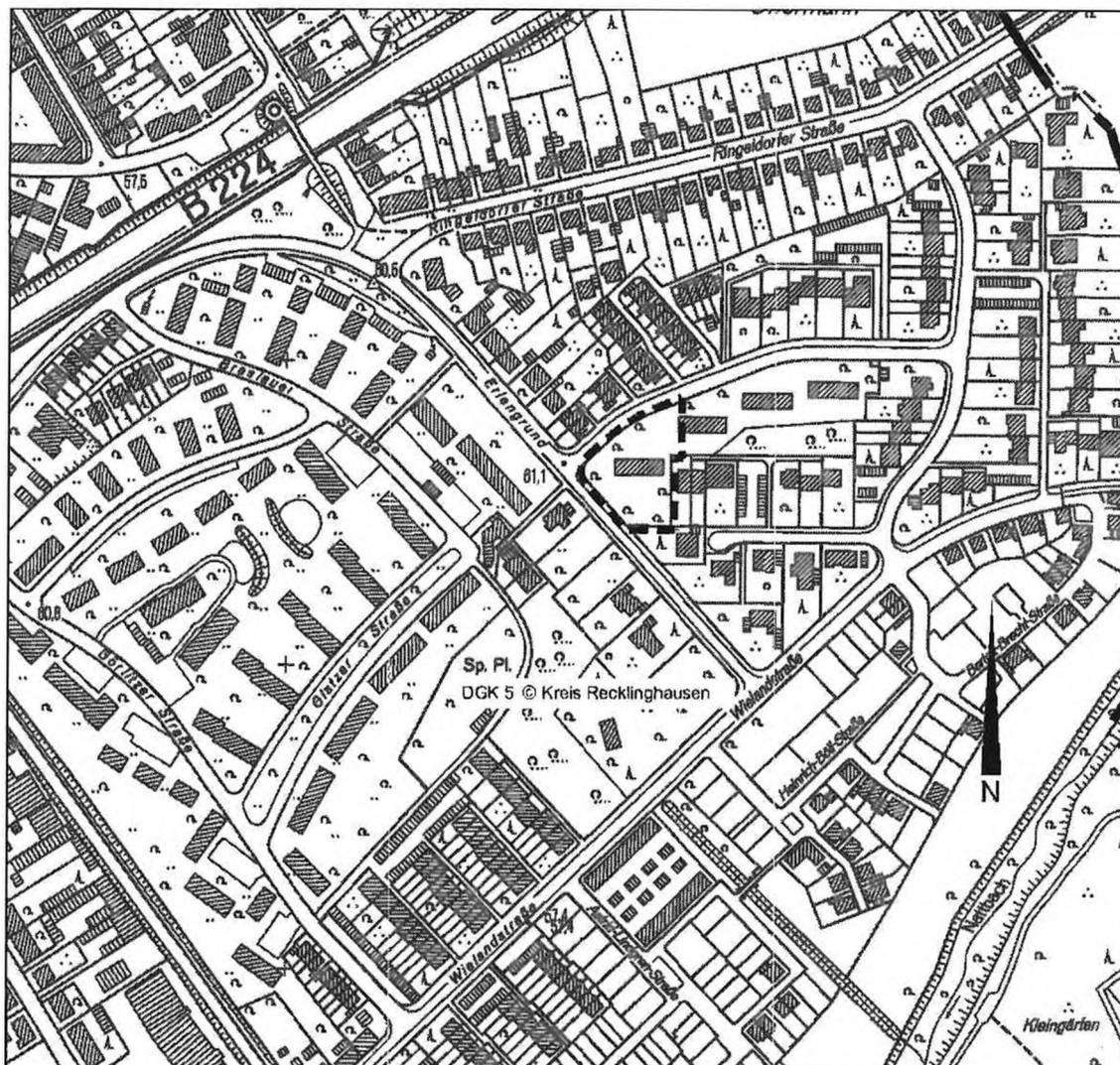


Stadt Gladbeck
Amt für Stadtplanung
und Bauaufsicht



BEGRÜNDUNG zum
Bebauungsplan Nr. 38, 13. Änderung
Gebiet: Wielandstraße (Bereich
Waldenburger Straße)
vom 10. April 2012
gem. § 10 Abs. 1 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 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).

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im östlichen Innenstadtbereich von Gladbeck, Gemarkung Gladbeck, Flur 39. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Waldenburger Straße,
- im Osten durch die westliche Gebäudeseite des Hauses Waldenburger Straße 6 nebst Grundstück sowie durch die westliche Grenze des Flurstücks 301 (Koopmannsweg 14),
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücks 372 (Koopmannsweg 11),
- im Westen durch die Straße Erlengrund.

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.

Bei der angestrebten Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) handelt es sich somit um eine Konkretisierung der FNP - Darstellung, die dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung trägt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht derzeit der seit dem 23.07.1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38, 11. Änderung, Gebiet: Wielandstraße. Dieser wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38, 13. Änderung nach Rechtskraft unwirksam.

4.0 Planungsanlass und Zielsetzung

Der seit dem 23.07.1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38, 11. Änderung verfolgte das Ziel, für die im Ursprungsplan aus dem Jahre 1966 festgesetzten Bereiche mit Flachdächern die Möglichkeit zu eröffnen, Aufstockungen mit Satteldächern vorzunehmen. Darüber hinaus sollten u.a. für den Bereich Waldenburger Straße Anbaumöglichkeiten für die Mehrfamilienhäuser sowie Flächen für den ruhenden Verkehr geschaffen werden, um evtl. Stellplatzprobleme nicht erst entstehen zu lassen.

Die in der 11. Änderung ausgewiesene Erweiterungsfläche südlich des Bestandsgebäudes kann für eine zusätzliche Bebauung aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen nicht in Anspruch genommen werden. Die bestehende Kindertageseinrichtung benötigt durch die Änderung der Gesetzesgrundlage einen weiteren Gruppenraum, einen Bewegungsraum sowie Räumlichkeiten zur Aufnahme von Kindern unter drei Jahren (Schlaf- und Differenzierungsräume). Diese sollen seitlich und vor dem bestehenden Gebäude in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

Mit der 13. Änderung des Bebauungsplan Nr. 38 sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dem vorhandenen Kindergarten an der Waldenburger Straße 2-4 die notwendige Erweiterung (U3-Ausbau) der Kindertageseinrichtung zu ermöglichen.

5.0 Bebauungsplaninhalte

In Anlehnung an die vorhandene Gebietskategorie wird auch der Bereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Da die Änderung des Bebauungsplans der Erweiterung des bestehenden Kindergartens dienen soll, wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass im Reinen Wohngebiet (WR) Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für den Planbereich mit GRZ 0,4 bzw. GFZ 1,2 festgesetzt. Das Bestandsgebäude Waldenburger Straße 2-4 wird III-geschossig mit Satteldach, die Anbaubereiche I-geschossig mit Flachdach festgesetzt.

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Konzeption für die Erweiterungsbereiche im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.

Im nördlichen und südlichen Grundstücksteil werden die bereits in der 11. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten zwei Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit der 13. Änderung weiterhin vorgehalten.

Die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB werden ergänzt durch Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW, die i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Demnach sind die Gemeinschaftsstellplätze mit einhei-

mischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Hierbei sind Maschendrahtzäune sowie Stahlgitterzäune zulässig, wenn sie mit Laubhecken oder von einheimischen standortgerechten Strauchpflanzungen verdeckt werden.

6.0 Erschließung

Der Änderungsbereich ist durch die Waldenburger Straße und die Straße Erlengrund 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 des Bebauungsplanes beträgt ca. 3.253,50 qm (0,33 ha).

12.0 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

Kosten für die Stadt Gladbeck werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38, 13. Änderung nicht verursacht.

Für die notwendige Erweiterung (U3-Ausbau) der Kindertageseinrichtung sind entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung zu stellen.

13.0 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38, 13. Änderung, ist die Einleitung eines formellen Bodenordnungsverfahrens nicht erforderlich.

14.0 Umweltbericht

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

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 baulichen Erweiterung innerhalb des Plangebietes handelt es sich um einen seit langem bebauten und mit einer Kindertageseinrichtung nebst Freirauminanspruchnahme genutzten Bereich. Es bestehen keinerlei Hinweise darauf, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes tangiert sein könnten.

Aufgestellt im Planungsamt der
Stadt Gladbeck, den 10.04.2012



-Trappmann-