

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

| Vorlage für den | Berichterstatter | Sitzung am | Punkt |
|---------------------------------|---------------------|------------|-------|
| Stadtplanungs- und Bauausschuss | Stadtbourat Tum | 04.03.2010 | |
| Rat | Ratsherr vorm Walde | 25.03.2010 | |

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 75/1a, 2.Änderung

Gebiet: Butendorf Ost

**hier: I. Beschlussfassung über Anregungen
II. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Begründung:

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.

Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 23.04.2009 den Aufstellungsbeschluss für das Änderungsverfahren gefasst. Bei der geplanten Änderung handelt es sich aufgrund der Lage des Planbereiches im Stadtgebiet und seiner geringen Größe um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass für diese Bebauungsplanänderung das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB zur Anwendung kommen kann.

Teilbereich 1: Bereich südlich Röttgersbank

Bestandsbeschreibung

Der Bebauungsplan setzt für diesen Abschnitt eine giebelständige Doppelhausbebauung mit Satteldach 35 – 40° fest. Die geplanten 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 konnte in der Form nicht umgesetzt werden. 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.

| Mitzeichnungen | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|----------------|---------------|--------------|------------|
| Bürgermeister: | Erster Beigeordneter: | Stadtkämmerer: | Beigeordneter | Stadtbourat: | Rechtsamt: |
| Datum: | Datum: | Datum: | Datum: | Datum: | Datum: |
| _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

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 der 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 Gemeinschaftsstellplatzanlage 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 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 von keiner Erhöhung der Wohneinheiten auszugehen ist.

Unabhängig davon ist jedoch bei der Nachbarschaft der Wunsch nach weiteren Stellplätzen insbesondere im öffentlichen Raum geäußert worden. Dem soll durch die Planänderung Rechnung getragen werden. Im Anfangs- und Endbereich der Röttgersbank sollen jeweils 4 weitere öffentliche Stellplätze ausgebaut werden. Diese Flächen werden zusätzlich aus den Grundstücken der Deutschen Annington herausparzelliert.

Teilbereich 2: Bereich nördlich 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 Bebauung 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. Die Zufahrt erfolgt über die bereits parzellierte Wegefläche Flurstück 609 zwischen den Wohngebäuden Kiebitzheidestraße 3 und 5.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 09.06.09 – 13.07.09 durchgeführt. Anregungen zur Planung wurden durch den Kreis Recklinghausen (Aufnahme von Nebenbestimmungen der unte-

ren Bodenschutzbehörde) und die Emscher Lippe Energie GmbH (Aufnahme einer Versorgungsleitung mit Leitungsrechten) vorgebracht. Den Anregungen wurde durch Änderung bzw. Ergänzung des Planentwurfes gefolgt. Im Rahmen der späteren Offenlegung des Planes wurden **keine** Anregungen von diesen Trägern öffentlicher Belange mehr vorgebracht.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.07.09 – 07.08.09 durchgeführt. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Im Vorfeld der Beteiligung der Öffentlichkeit hat sich jedoch Herr Dirk Berger, Schulte-Rentrop-Weg 6 in 45968 Gladbeck mit Einwänden gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75/1a an den Kreis Recklinghausen gewandt. Diese Beschwerde vom 07.05.2009 wurde zuständigkeithalber an die Stadt Gladbeck mit der Bitte weitergeleitet, die privaten Interessen der Grundstückseigentümer in den Abwägungsprozess einzustellen. Das Schreiben ist dieser Vorlage in Kopie beigelegt. Eine Abwägung der in diesem Schreiben vorgebrachten Anregungen erfolgt nachstehend unter dem Punkt Offenlegung – Beschlussfassung über Anregungen.

Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.09.2009 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese ist in der Zeit vom 02.11. bis zum 01.12.2009 durchgeführt worden. Es wurden verschiedene Anregungen zur Planung vorgebracht.

Vor dem Satzungsbeschluss ist über folgend aufgeführten Anregungen und Bedenken zu beraten und entscheiden. Die Schreiben sind dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

Anregungen von Privatpersonen:

1. Dirk Berger, Schulte-Rentrop-Weg 6, 45968 Gladbeck
2. Detlef Kreul, Röttgersbank 34, 45968 Gladbeck
3. Andrea und Franz-Rudolf Niewerth, Schulte-Rentrop-Weg 37, 45968 Gladbeck
4. Nicole und Stefan von Rüden, Schulte-Rentrop-Weg 35, 45968 Gladbeck
5. Andrea und Holger Baudach, Schulte-Rentrop-Weg 33, 45968 Gladbeck
6. Iris und Frank Saborrosch, Schulte-Rentrop-Weg 27, 45968 Gladbeck
7. Anita und Michael Colesie, Horster Straße 85 a, 45968 Gladbeck

Anregungen von Trägern öffentlicher Belange

8. ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Abt. Bergbauangelegenheiten,
Altendorfer Str. 120, 45143 Essen

Zu 1: Schreiben des Herrn Dirk Berger, Schulte-Rentrop-Weg 6, 45968 Gladbeck

Schreiben vom 07.05.2009 (im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB)

Herr Berger bringt in seinem Schreiben vom 07.05.2009 verschiedene Anregungen zur Planung vor. Darüber hinaus verweist er auf verschiedene Mails zum gleichen Thema mit Datum vom 22.04.09, 23.04.09 und 24.04.09. Diese an verschiedene Dienststellen bzw. an die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses adressierten Mails werden ebenfalls in die Abwägung einbezogen.

Schreiben vom 09.11.2009, mit Zusammenfassung vom 10.11.2009 (im Rahmen der Offenlegung gem. 3 Abs. 2 BauGB)

Hinweis zur Bearbeitung:

Zur besseren Übersicht der sich teilweise wiederholenden Anregungen werden diese nachfolgend in verschiedene Themenbereiche gegliedert und abgewogen:

1.1 Ausbau der Straße Röttgersbank / Herstellung von Kanalanschlüssen

Herr Berger bemängelt die fehlende Fertigstellung der Straße Röttgersbank. Er verweist darauf, dass diese Fertigstellung bereits seit Jahren überfällig sei und die Anwohner mit dem Dreck der Baustraße leben müssten. Darüber hinaus bringt er Bedenken gegen die Ausführung und Anzahl der Kanalanschlüsse für das südlich angrenzende Baufeld vor.

Abwägung:

Die Fertigstellung der Straße Röttgersbank und die Ausführung von Kanalanschlüssen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Unabhängig davon kann folgendes festgehalten werden:

Die Wohnbebauung südlich der Röttgersbank / nördlich der Kiebitzheidestraße ist noch nicht umgesetzt worden. Aus diesem Grunde wurde der endgültige Ausbau der Straße zunächst ausgesetzt, um hier mögliche Beschädigungen des neu verlegten Pflasters durch zukünftige Hochbaumaßnahmen zu vermeiden. Nachdem eine kurzfristige Vermarktung des Gesamtgrundstück der Deutschen Annington nicht zustande gekommen war, wurde mit dem Endausbau der Röttgersbank im Mai 2009 begonnen. Mittlerweile ist die Straße fertiggestellt, so dass die Anregungen zum Ausbau der Straße gegenstandslos geworden sind.

Im Rahmen der Straßenbaumaßnahme wurden bereits Kanalhausanschlüsse auf das südlich angrenzende Baufeld verlegt. Hierbei wurden diese Leitungen in der Anzahl so konzipiert, dass eine Bebauung ohne Beeinträchtigung der neu fertig gestellten Straße möglich ist. Die Kosten der Anschlussleitungen wurden durch den Eigentümer getragen.

1.2 Änderung der Planung / Festsetzungen im Bebauungsplan

Herr Berger äußert Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung. Er verweist auf die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 75/1a.

Herr Berger bringt vor, dass eine vom Bebauungsplan abweichende Bebauung nur durch Erteilung von Befreiungen vom Planungsrecht möglich sei, dieses jedoch gegen Grundzü-

ge der Planung verstoße. Die Tatsache, dass im Umfeld bereits eine geänderte Bebauung entstanden ist, rechtfertigt keine weitere Befreiungen vom Bebauungsplan.

Er führt an, dass auf dem noch freien Baugrundstück südlich der Röttgersbank entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75/1a vier giebelständige Baukörper als Doppelhaushälften in eingeschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt sind. Er führt weiter Ausbauelemente wie die Dachausbildung als Satteldach mit 35-40° Neigung, die Drenpelhöhe mit max. 0,5 m und Garagengestaltung an.

Herr Berger wendet sich gegen die Ausweisungen im Änderungsentwurf mit 7 Baukörpern in zweigeschossiger Bebauung ohne Vorgabe einer Geschossflächenzahl sowie Dachneigungswinkel und Drenpelhöhe.

Er bringt vor, dass die Neubebauung die vorhandenen Bauten in nicht oder kaum zu bestimmender Höhe überragen wird und sich in Masse und Höhe nicht einfügt. Er verweist auf fehlende Einschränkungen durch Bestimmung der Drenpelhöhe, Geschossflächenzahl und Dachneigung.

Abwägung:

Die neue Bebauungskonzeption soll mit Hilfe der vorliegenden Bebauungsplanänderung umgesetzt werden. Insoweit werden keine Befreiungen erforderlich. Demnach stellt sich auch nicht die Frage, ob dadurch Grundzüge der Planung berührt werden. Die Änderung der grundsätzlichen Planungskonzeption ist in einem Bebauungsplanverfahren grundsätzlich möglich und zulässig.

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung zur Planänderung verwiesen. Hierin ist ausgeführt, dass die Bebauung des seit dem 10.11.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Butendorf-Ost mit Ausnahme weniger Restflächen an der Röttgersbank bzw. Kiebitzheidestraße abgeschlossen ist. Die Deutsche Annington Ruhr GmbH als Eigentümer 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 jedoch in zwei Teilbereichen überholt bzw. entspricht nicht mehr den heutigen planerischen Ansprüchen, so dass der Bebauungsplan entsprechend geändert werden soll.

Für den von Herrn Berger angesprochenen Bereich der Röttgersbank setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine giebelständige Doppelhausbebauung mit Satteldach 35 – 40° fest. Die überbaubaren Flächen lassen Baukörper in einer Breite von bis zu 18 m zu, 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 dieser Form jedoch nicht umgesetzt. In Abweichung vom gültigen Planungsrecht wurden die umliegenden Grundstücke, wie auch der Bauabschnitt des Einwenders Berger, bereits mit traufständigen Wohngebäuden mit durchschnittlichen Hausbreiten von 11 – 12 m und 3 m Grenzabstand genehmigt.

Es ist beabsichtigt, die Restgrundstücke südlich der Röttgersbank ebenfalls mit traufständigen Einfamilienhäusern als Einzel- bzw. Doppelhäusern zu bebauen. Die Neubebauung soll, wie auch bei der Bauzeile des Herrn Berger, der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst werden. Hierzu sind verschiedene Festsetzungen in den Bebauungs-

plan übernommen worden. Insbesondere durch die Festsetzung einer max. Wandhöhe von 3,80 m Höhe wird erreicht, dass die Baukörper jeweils aus einem Geschoss plus Dachgeschoss (mit geneigten Dächern) ausgebildet werden. Eine gesonderte Festsetzung einer Drempehöhe ist dadurch nicht mehr notwendig. Durch die zugelassene Zahl der Vollgeschosse (II) soll lediglich gewährleistet werden, dass das Dachgeschoss optimal ausgenutzt werden kann. Auf die Festsetzung einer Dachneigung wurde aus Gründen einer größeren Gestaltungsvielfalt verzichtet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass entsprechend den Vorentwürfen des Investors eine Dachneigung von 45° ausgebildet wird.

Für das vom Einwender bemängelte Fehlen der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird auf die Vorschriften des § 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hingewiesen. Hiernach ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzungen öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75/1a wurden durch die Beschränkungen der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzenausweisung, durch die Grundflächenzahl von 0,4, die Zahl der Vollgeschosse (II) und Beschränkung der Wandhöhe ausreichende Festsetzungen vorgenommen, die ein Einfügen in die Umgebungsbebauung gewährleisten und sicherstellen. Im übrigen ist dadurch die Geschossflächenzahl ebenfalls mit 0,8 indirekt bestimmt.

1.3 Bebauungsdichte / Stellplatznachweis

Herr Berger bemängelt die Dichte der Bebauung. Er führt aus, dass die Anzahl der Baukörper von 4 auf 7 erhöht wurde. Darüber hinaus gibt er zu bedenken, dass in den geplanten 3 freistehenden Einfamilienhäuser möglicherweise insgesamt 6 Mietwohnungen entstehen könnten. Es wird der Nachweis von öffentlichen Stellplätzen erfragt.

Abwägung:

Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75/1a konnte aufgrund der sehr großzügig bemessenen geplanten Baukörper davon ausgegangen werden, dass hier Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten war, je nach Ausführung der Bebauung, 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.

Grundsätzlich sind im Bebauungsplan bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen umzusetzen. Die Bauweise wird durch weitergehende Festsetzungen bestimmt. Die Einteilung der Baufläche in 4 Doppel- und 3 freistehenden Einfamilienhäuser ist lediglich nachrichtlich und könnte beispielhaft auch mit 7 Einfamilienhäuser umgesetzt werden.

Unabhängig davon ist für jedes Bauvorhaben ein Nachweis der Flächen für den ruhenden Verkehr erforderlich. Hierbei werden von der Stadt Gladbeck 2 Stellplätze je Einfamilienhaus bzw. 1,5 Stellplätze je Wohnungseinheit gefordert. Ein Nachweis öffentlicher Stellplätze ist für den Bauträger nicht erforderlich (siehe nachfolgende Abwägung zu 1.4).

1.4. Bereitstellung von öffentlichen Stellplätzen allgemein

Herr Berger bringt vor, dass im Baugebiet insgesamt zu wenig öffentliche Stellplätze vorhanden seien. Aufgrund der geänderten Bebauung, überwiegend Doppelhäuser, bestünde aufgrund der vorhandenen Garagen und Ausfahrten keine Möglichkeit zur Anlage von öffentlichen Stellplätzen. Den geplanten Standort für die öffentlichen Stellplätze hält er für ungeeignet, da er ca. 50 m von der vorhandenen Zahnarztpraxis und Apotheke an der Kiebitzheidestraße entfernt liegt.

Abwägung:

Der Bebauungsplan Nr. 75/1a, Gebiet: Butendorf-Ost, rechtsverbindlich seit dem 10.11.1994, hatte das Ziel, flächensparendes Bauen in zentraler Lage unter Einbeziehung der vorhandenen Grünbereiche zu ermöglichen. Die Erschließung sollte über verkehrsberuhigt gestaltete öffentliche Straßenflächen erfolgen. In den öffentlichen Verkehrsflächen des Bebauungsplanes sind keine Einbauten wie Stellplätze oder Grünbereiche eingetragen. Die Gestaltungselemente der Straßen, wie Parken und Grüngestaltung, waren in Abhängigkeit der Gebäude und Zufahrten angelegt worden.

Für den jetzt ausgebauten Abschnitt der Röttgersbank wurden 5 öffentliche Stellplätze angelegt. Eine größere Anzahl von Stellplätzen war aufgrund des Ausbauquerschnittes der Röttgersbank unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung nicht möglich.

Aufgrund der Anregungen von Anwohnern zur Errichtung zusätzlicher Stellplätze, insbesondere im öffentlichen Raum, sind Gespräche mit dem Eigentümer der noch freien Baugrundstücke geführt worden. Als Ergebnis konnte erreicht werden, dass Flächen aus dem Baugrundstück herausparzelliert und für zusätzliche öffentliche Parkflächen zur Verfügung gestellt werden. So sollen im Anfangs- und Endbereich der Röttgersbank jeweils 4 zusätzliche öffentliche Stellplätze in Senkrechtaufstellung ausgebaut werden. Die Stellplätze sind im Bebauungsplan als öffentliche Stellplätze festgesetzt. Somit werden im Bauabschnitt der Röttgersbank insgesamt 13 öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen.

1.5. Bereitstellung von Stellplätzen für Gewerbebetriebe

Herr Berger weist darauf hin, dass auf dem Grundstück Kiebitzheidestraße 13 ein Wohnhaus mit Apotheke und Zahnarztpraxis vorhanden ist. Er bemängelt, dass der Bebauungsplan keine Stellplätze für dieses Objekt vorsieht. Er gibt zu bedenken, dass der Standort der öffentlichen Stellplätze in der Straße Röttgersbank als Zuordnung zu diesen Gewerbeobjekt falsch ist und die Anwohner durch den „Parkplatzsuchverkehr“ gestört werden.

Abwägung:

Der Bereich des Gebäudes Kiebitzheidestraße 13 ist nicht Bestandteil der jetzt durchgeführten Bebauungsplanänderung. Der Einwander geht möglicherweise davon aus, dass Stellplätze für private Objekte im öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt werden müssen. Dieses ist nicht der Fall. Der Nachweis von ausreichenden Flächen für den ruhenden Verkehr ist auf den Baugrundstücken selbst zu führen. Dieses gilt für den Wohnungsbau wie auch für gewerbliche Objekte. Für die hier angesprochenen Gewerbeobjekte wurde bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Umbau bzw. zur Nutzungsänderung in den 80er Jahren ein entsprechender Stellplatznachweis auf eigenem Grundstück geführt.

1.6. Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche / Baumpflanzung

Für Herrn Berger ist es nicht nachvollziehbar, weshalb der Straßenverlauf der Röttgersbank in den Geltungsbereich eingebunden ist. Er führt an, dass der bestehende Bebauungsplan eine Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit Bäumen in einem Abstand von 15 m festsetzt. Er verweist auf Punkt 6 –Begrünung der öffentlichen Verkehrsfläche– der textlichen Festsetzungen.

Abwägung:

Aufgrund von geringfügigen Anpassungen der Straßenverkehrsfläche sowie durch die zusätzliche Ausweisung von öffentlichen Parkflächen war eine Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung notwendig.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 75/1a beinhaltet keine Festsetzung zur Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen in Form einer Baumpflanzung mit einem Abstand von 15 m. Die Bedenken des Einwenders sind somit nicht begründet.

1.7 Positionierung der westlichen öffentlichen Stellplätze

Herr Berger kritisiert die Anordnung der öffentlichen Stellplätze im westlichen Planbereich. Er bemängelt, dass die Stellplätze aufgrund der nördlich angrenzenden Pflanzbucht nicht direkt angefahren werden können. Er befürchtet einen regen Parkplatzsuchverkehr im verkehrsberuhigten Bereich.

Abwägung:

Die hier benannten Stellplätze sind in den Aufweitungsbereich der Röttgersbank gelegt worden, um hier die großzügig vorhandenen Rangierflächen (ca. 9 m) zu nutzen. Eine Verlegung in den nur 6 m breiten Bereich der zur Kiebitzheidestraße führenden Erschließungsstraße kam aus verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Des Weiteren war die Bebaubarkeit der Wohnbaugrundstücke zu beachten.

1.8 Grundsätze der Bebauungsplanung

Herr Berger interpretiert die Aufgabe einer kommunalen Stadtplanung so, dass diese sich Gedanken über das Wohnumfeld und die Wohnqualität ihrer Bürger macht. Dieses ohne Rücksicht auf wirtschaftliche Interessen eines Grundstücksinhabers. Er weist darauf hin, dass die IB-Bau bereits seit März 2009 exakt diese Planung publiziert. Da bereits ein gültiger Bebauungsplan existiert, gäbe es kein öffentliches Interesse an einer Bebauungsplanänderung. Eine vom Bebauungsplan abweichende Planung könne nur im Dialog mit den Anwohnern erfolgen.

Abwägung:

Die Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung sind im § 1 des BauGB dargelegt. So stellen die Gemeinden Bauleitpläne nach den Maßgaben dieses Gesetzes unter Berücksichtigung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auf, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75/1a war die Planung der IB Bau. Hier galt es, eine Bebauung im letzten noch fehlenden Bauabschnitt des Bebauungsplanes zu ermöglichen und die Gesamtmaßnahme abzuschließen. Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.04.2009 den Aufstellungsbeschluss für das Änderungsverfahren gefasst. Die konkreten Planungen der IB Bau zur Bebauung der betreffenden Grundstücke waren Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses.

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches wurden Beteiligungen der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Planentwürfe wurden in der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und bei der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit vorgestellt. Somit hat eine Beteiligung der Betroffenen stattgefunden.

Zu 2: Herr Detlef Kreul, Röttgersbank 34, 45968 Gladbeck

Schreiben vom 23.11.2009

Herr Kreul erhebt pauschal Einspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes 75/1a. Eine Begründung des Einspruchs wird nicht gegeben.

Abwägung:

Aufgrund der fehlenden Begründung ist eine Abwägung nicht möglich.

Zu 3: Eheleute Andrea und Franz-Rudolf Niewerth, Schulte-Rentrop-Weg 37, 45968 Gladbeck

Schreiben vom 22.11.2009

Hinweis zur Bearbeitung:

Die umfangreichen Anregungen werden nachfolgend in verschiedene Themenbereiche gegliedert und abgewogen:

3.1 Bebauung des Flurstücks 607

Die Familie Niewerth bringt Anregungen zur Bebauungsplanänderung, hier insbesondere für die Nutzung des Flurstücks 607, vor. Es werden Bedenken gegen die angestrebte Nutzung mit einem Wohngebäude geäußert.

Es wird ausgeführt, dass die damalige Kaufentscheidung für das eigene, benachbarte Grundstück in Kenntnis des Bebauungsplanes erfolgt ist. Dieser sah für das heutige Flurstück 607 eine Nutzung als Garagenhof vor.

Es wird ein Wertverlust der eigenen Immobilie durch die Neubebauung befürchtet. Es wird die Frage aufgeworfen, warum die Siedlungsdichte unnötig erhöht wird bzw. ob die Potentiale der bekannten Bebauungsplätze schon im vollen Umfang erschöpft seien.

Weitere Bedenken bestehen gegen einen inakzeptablen Schattenwurf des neuen Gebäudes. Der Nutzen der Bebauungsplanänderung wird infrage gestellt.

Insgesamt wird angeregt, auf die geplante Bebauung zu verzichten.

Abwägung:

Es wird auf die Bestands- und Planungsbeschreibung zum Teilbereich 2 der Bebauungsplanänderung nördlich des Wohngebäudes Kiebitzheidestraße 3 auf Seite 1 und 2 dieser Vorlage sowie der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Hiernach ist im Bereich nördlich der Wohngebäude Kiebitzheidestr. 3 und 5 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 75/1a eine größere private Garagen-/Stellplatzanlage festgesetzt. Diese Anlage sollte als Nachweis für die vorhandene Bebauung der Kiebitzheidestraße dienen. Da jedoch dieser Nachweis auf den eigenen, bestehenden Hausgrundstücken der Gebäude der Kiebitzheidestraße geführt werden kann bzw. die entsprechenden Flächen bereits zur Verfügung stehen, soll der ursprünglich geplante Garagenhof anderweitig genutzt bzw. einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Dadurch wird ein Beitrag zu der vom Gesetzgeber geforderten Innenentwicklung geleistet.

Die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Garagen-/Stellplatzanlage mit 14 Einheiten sieht eine Grenzbebauung mit Garagen zur Nordseite des Flurstücks 607 und damit zur Südgrenze der Einwender vor. Somit würde eine geschlossene Garagenwand grenzständig errichtet werden können. Darüber hinaus sind aus der Nutzung dieser Anlage naturgemäß Lärmemissionen zu erwarten.

Demgegenüber soll nunmehr auf dem Grundstück eine der Nachbarbebauung angepasste Einzelhausbebauung (eingeschossig plus Satteldach) ermöglicht werden. Die Planung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein, die erforderlichen Grenzabstände werden eingehalten. Das geplante Gebäude wird mit einem Grenzabstand von mindestens 3 m errichtet, die Ausrichtung des Firstes ist parallel zur Grenze der Einwender festgesetzt.

Aus der Lage des Baukörpers auf dem Grundstück ist darüber hinaus davon auszugehen, dass die Wohn- und Gartennutzung auf der Südseite des Gebäudes stattfindet. Die Zufahrt erfolgt über die bereits parzellierte Wegefläche Flurstück 609 zwischen den Wohngebäuden Kiebitzheidestraße 3 und 5 und belastet das Neubaugebiet des Schulte-Rentrop-Weges nicht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die geplante Bebauung nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt. Es ist städtebaulich wünschenswert, freie Bauflächen in bereits erschlossenen Innenbereichen einer Nutzung zuzuführen. Hier sollten entsprechende Potentiale genutzt werden, bevor neue Flächen wie z.B. im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 75/1a sind großzügige Frei- und Grünflächen festgesetzt und geschützt. Die Änderungsfläche ist bebaubarer Teil des Wohngebietes und wird auch nach der Änderung entsprechend genutzt.

3.2 Rückzugsgebiet für Fledermäuse

Die Einwender bringen vor, dass durch die Neuplanung ein Rückzugsgebiet für Fledermäuse verloren gehen würde.

Abwägung:

Diesen Hinweisen wurde nachgegangen. Das Büro plan+ für Landschaftsarchitektur, Umwelt- und Stadtplanung aus Duisburg hat eine entsprechende landschaftsplanerische Ein-

schätzung hierzu erarbeitet. Die Stellungnahme vom 01.02.2010 ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Es wird 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 Gartenutzung 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.

3.3 Parkmöglichkeiten sowie Erschließung des Schulte-Rentrop-Weges

Es wird ausgeführt, dass die Parkmöglichkeiten im Schulte-Rentrop-Weg und der näheren Umgebung jetzt schon mehr als mangelhaft sind. Sie reichen weder für Anwohner noch für Besucher aus. Eine Verschärfung der Situation wird durch die weitere Bebauung der Röttgersbank befürchtet, wenn nicht entsprechende Abstellflächen geschaffen würden. Hier sollten auch die Zufahrten mit soviel Weitsicht geplant werden, dass Anlieger, Rettungsfahrzeuge und die Fahrzeuge der örtlichen Entsorgungsbetriebe problemlos einfahren können.

Abwägung:

Die Bebauung des im Schreiben der Einwender angesprochenen Flurstücks 607 erfolgt über die bereits parzellierte Wegefläche des Flurstücks 609 von der Kiebitzheidestraße aus zwischen den Wohngebäuden Kiebitzheidestraße 3 und 5 und belastet somit das Neubaugebiet des Schulte-Rentrop-Weges nicht.

Der Wohnbaubereich der Einwender ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Für die Parkmöglichkeiten im Änderungsbereich des Bebauungsplanes an der Röttgersbank wird auf die Abwägung unter Punkt 1.4. Bereitstellung von öffentlichen Stellplätzen allgemein verwiesen.

3.4 Bekanntmachung von Bauleitplänen

Es wird die Bekanntmachung von Änderungen im Bebauungsplan infrage gestellt. Diese erscheint nicht mehr zeitgemäß. Dieses wird verknüpft mit der Befürchtung, dass still und heimlich aus reinem Opportunismus versucht würde, neue Quellen für zusätzliche Grundbesitzabgaben zu erschließen. Der Bürger verlöre bei solchen Entscheidungen das Vertrauen in eine von ihm gewählte Obrigkeit.

Abwägung:

Das Aufstellungs- sowie auch Änderungsverfahren für Bauleitpläne einschließlich der Beteiligung ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Hierbei ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit zwingend erforderlich. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 27.07. – 07.08.2009 durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligung wird allen interessierten Bürgern die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Darüber hinaus findet im weiteren Planverfahren eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats statt. Die Bekanntmachung ist mindestens eine Woche vorher **ortsüblich** bekannt zu machen.

In der Stadt Gladbeck erfolgt diese Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Gladbeck. Dieses ist kostenlos erhältlich bzw. kann gegen Zahlung einer Vertriebskostenpauschale regelmäßig zugestellt werden.

Eine anderweitige Veröffentlichung wie z.B. durch Briefzustellung bzw. Zeitung ist nicht praktikabel und gemäß Hauptsatzung der Stadt Gladbeck auch nicht vorgegeben. Unabhängig davon findet natürlich eine Berichterstattung über Planungen in den Medien statt.

Zudem sind alle Verfahrensschritte in öffentlichen Sitzungen des Planungs- und Bauausschusses bzw. des Rates zu verfolgen. Der Vorwurf einer „heimlichen Planung“ ist somit unbegründet.

3.5 Zeitpunkt der Planung

Es wird die Frage gestellt, warum Planungen mit Konfliktpotential immer erst nach Kommunalwahlen öffentlich gemacht werden ?

Abwägung:

Dieser Hinweis bezieht sich nicht auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Unabhängig davon kann folgendes festgehalten werden:

Die Behauptung, dass Planungen mit Konfliktpotential immer erst nach Kommunalwahlen öffentlich gemacht werden, ist nicht begründet.

Die Beratung und Diskussionen zu Planungen finden regelmäßig in den öffentlichen Sitzungen der Ausschüsse bzw. Rat der Stadt Gladbeck statt. Eine Auswahl nach „Planungen mit Konfliktpotential“ ist nicht gegeben. Eine solche Auswahl ist zudem nicht möglich, da vor Einleitung des Verfahrens nicht abgesehen werden kann, ob tatsächlich „Konfliktpotential“ entsteht.

Der Aufstellungsbeschluss für die hier angesprochene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75/1a wurde durch den Planungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck bereits am 23.04.2009, also weit vor den Kommunalwahlen, gefasst.

Zu 4: Eheleute Nicole und Stefan von Rüden, Schulte-Rentrop-Weg 35, 45968 Gladbeck

Schreiben vom 22.11.2009

Die Familie von Rüden bringt Anregungen zum Bebauungsplan vor. Der Text des Schreibens vom 22.11.2009 ist identisch mit dem Text der Familie Niewerth (siehe Punkt 3).

Abwägung:

Eine Abwägung der Anregungen ist bereits unter Punkt 3 erfolgt (inhaltsgleicher Text). Die Beschlussfassungen erfolgen wie bei den Themenbereichen unter Punkt 3 nunmehr als Ziffern 4.1 – 4.5.

Zu 5: Andrea und Holger Baudach, Schulte-Rentrop-Weg 33, 45968 Gladbeck

Schreiben vom 28.11.2009

Hinweis zur Bearbeitung:

Die verschiedenen Anregungen werden nachfolgend in verschiedene Themenbereiche gegliedert und abgewogen:

5.1 Bebauung des Flurstücks 607

Die Eheleute Baudach legen Einspruch gegen die Bebauungsplanänderung und Bebauung des Flurstücks 607 ein. Da es sich um ein recht großes Gebäude handelt (höher als 1,5-geschossig), fürchtet man um den Ausblick und die unverbaute Sicht. Eine Nutzung als Garagenhof würde akzeptiert werden. Es wird vorgebracht, dass die damalige Kaufentscheidung für das eigene Haus wesentlich so gefällt wurde, dass hinter dem Grundstück nur Garagen gebaut werden. Ein Wertverlust der Immobilie wird befürchtet.

Abwägung:

Es wird auf die ausführliche Begründung unter Punkt 3.1 zum gleichen Sachverhalt verwiesen.

Darüber hinaus werden Bedenken bezüglich der Größe und Geschossigkeit des geplanten Gebäudes vorgebracht. Hierbei wird jedoch übersehen, dass dieses in seiner Höhe beschränkt wird. Durch die Festsetzung einer Wandhöhe von 3,80 m ist gesichert, dass das Gebäude max. aus dem Erdgeschoss und einem aufgesetzten Sattel- bzw. Walmdach bestehen kann. Dieses entspricht der angesprochenen 1 ½ fachen Geschossigkeit. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan mit einer Höchstgrenze von 2 Vollgeschossen wird lediglich zugelassen, dass das geneigte Dach im baurechtlichen Sinne als Vollgeschoss ausgebaut werden kann.

Die überbaubare Gebäudefläche wird im Bebauungsplan auf eine Fläche von 12 x 10 m beschränkt. Diese Abmessungen entsprechen in der geplanten Größe der eines typischen Einfamilienwohnhauses. Die Länge der nördlich Grundstücksseite des Flurstücks 607 beträgt ca. 27 m, die für die Errichtung des Wohngebäudes zur Verfügung stehende Fläche

jedoch lediglich 12m. Der Abstand zur Grenze beträgt mind. 3 m. Darüber hinaus liegt das geplante Wohngebäude nicht im direkt angrenzenden Grundstücksbereich der Einwender.

Die Bedenken der Eheleute Baudach sind daher unbegründet, weil der Bebauungsplan einen ausreichenden Ausgleich zwischen der vorhandenen Bebauung und einer Neubebauung auf dem betreffenden Grundstück herstellt.

5.2 Rettungsweg im Schulte-Rentrop-Weg

Auf der Seite 2 Ihres Schreibens bittet die Familie Baudach um Überprüfung des Rettungsweges über den Schulte-Rentrop-Weg. Hierzu soll ein Leiterwagen der Feuerwehr den Schulte-Rentrop-Weg befahren.

Abwägung:

Diese Anregung steht nicht im Zusammenhang mit der hier offengelegten Bebauungsplanänderung. Die Anregung wurde jedoch zuständigkeithalber an das Amt für öffentliche Ordnung weitergeleitet. Eine Überprüfung durch die Feuerwehr hat ergeben, dass die Zufahrt zum Haus der Einwender sichergestellt ist. Das Ergebnis wurde der Familie Baudach bereits schriftlich mitgeteilt.

Zu 6: Eheleute Iris und Frank Saborrosch, Schulte-Rentrop-Weg 27, 45968 Gladbeck

Schreiben vom 18.11.2009

Hinweis zur Bearbeitung:

Die verschiedenen Anregungen werden nachfolgend in verschiedene Themenbereiche gegliedert und abgewogen:

6.1 Bebauung des Flurstücks 607

Die Eheleute Saborrosch legen Einspruch gegen die Bebauungsplanänderung auf dem Flurstück 607 ein. Sie bringen vor, dass sie sich im Jahr 2002 aufgrund der guten Lage gezielt für ihr Hausgrundstück entschieden haben. Man ist davon ausgegangen, dass hinter den Grundstücken ein Garagenhof entstehen wird.

Es wird vorgebracht, dass in der Bebauungsplanänderung nunmehr eine zweigeschossige Bauweise geplant wird und diese sich nicht in das eineinhalbgeschossige Siedlungsbild einfügt. Durch die zweigeschossige Nachbarbebauung fühlen sie sich ihrer Gartennutzung eingeschränkt.

Es wird darauf verwiesen, dass Ihnen beim Bauantrag eine leichte Erhöhung der Haushöhe durch eine andere Dachneigung oder Drempeelhöhe untersagt wurde, wodurch das Dachgeschoss nur als Stauraum und nicht als Wohnraum nutzbar sei.

Abwägung:

Es wird auf die ausführliche Abwägung unter **Punkt 3.1 bzw. 5.1 Bebauung des Flurstücks 607** verwiesen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass das Grundstück der Einwender nur unwesentlich durch die neue Bebauung betroffen ist. Die geplante Neubebauung liegt ca. 30 m südwestlich des Hauses Schulte-Rentrop-Weg 27 und ist durch verschiedene Baugrundstücke vom Grundstück der Einwender getrennt.

Zu den Bedenken der Zweigeschossigkeit des geplanten Gebäudes wird auf die Abwägung unter Punkt 5.1 verwiesen. Hier ist ausgeführt, dass das geplante Gebäude lediglich städtebauliche Wirkungen wie ein 1 ½-geschossiges Gebäude hervorruft..

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass für das Wohngebäude Schulte-Rentrop-Weg 27 mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Abweichungen erteilt wurden. Hierbei wurde einer Erhöhung des Drepfels sowie einer Überschreitung der zulässigen Gaubenbreite zugestimmt. Darüber hinaus ist das Wohngebäude als 2-geschossiges Wohngebäude genehmigt.

6.2 Parkmöglichkeiten im Schulte-Rentrop-Weg

Es wird vorgebracht, dass die Parkmöglichkeiten im Schulte-Rentrop-Weg und näherer Umgebung mehr als dürftig sind. Sie reichen weder für die Anwohner noch für die Besucher. Es wird die Frage aufgeworfen, ob neue Wohneinheiten, die eine Parksituation weiter verschlechtern, wichtiger seien, als weitere Parkmöglichkeiten. Es wird darauf hingewiesen, dass es in Gladbeck in anderen Wohngebieten genug Bauplätze gibt.

Abwägung:

Es wird auf die Abwägung zu **Punkt 1.3 Bebauungsdichte/Stellplatznachweis** und **Punkt 1.4 Bereitstellung von öffentlichen Stellplätzen allgemein** verwiesen.

Zu den Bedenken zur Schaffung neuer Wohneinheiten auf Kosten von Stellplätzen sowie zu dem Hinweis auf ausreichende Bauplätze in anderen Baugebieten sei angemerkt, dass es sich bei der Bebauung des Flurstücks 607 lediglich um **ein** Baugrundstück handelt. Auf der nicht mehr benötigten Stellplatzfläche wird einer Familie die Möglichkeit zur Bebauung am Rande eines hervorragend angenommenen Neubaugebietes in Nähe des Stadtzentrums gegeben.

Zu 7: Eheleute Anita und Michael Colesie, Horster Straße 85 a, 45968 Gladbeck

Schreiben vom 01.12.2009

Hinweis zur Bearbeitung:

Die verschiedenen Anregungen werden nachfolgend in verschiedene Themenbereiche gegliedert und abgewogen:

7.1 Bebauung des Flurstücks 607

Die Eheleute Colesie legen Einspruch gegen die Bebauungsplanänderung auf dem Flurstücks 607 ein. Sie bringt vor, dass im Zuge der Neubausiedlung am Schulte-Rentrop-Weg hinter ihrem Grundstück ein Stellplatz- bzw. Garagenhof entstehen sollte. Im geänderten Bebauungsplan soll an dieser Stelle ein zweigeschossiges Haus entstehen. Dieses passt nicht in das Bild der angrenzenden eineinhalbgeschossigen Bauweise der vorhandenen Häuser.

Abwägung:

Es wird auf die ausführliche Abwägung unter **Punkt 3.1 bzw. 5.1 Bebauung des Flurstücks 607** verwiesen.

Zu den Bedenken der Zweigeschossigkeit des geplanten Gebäudes wird auf die Abwägung unter Punkt 5.1 verwiesen. Hier ist ausgeführt, dass das geplante Gebäude lediglich einer 1 ½ geschossigen Bauweise entspricht.

7.2 Bereitstellung von Stellplätzen

Es wird vorgebracht, dass auf die Erstellung des Garagen-/Stellplatzhofes nicht verzichtet werden kann.

Die Anzahl der Stellplätze bzw. Parkmöglichkeiten in der Siedlung reicht nicht aus, da in der heutigen Zeit eine Familie mehr als ein Kfz besitzt.

Abwägung:

Es wird auf die Planungs begründung für den hier angesprochenen Teilbereich 2 verwiesen. Hiernach ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75/1a im Bereich nördlich der Wohngebäude Kiebitzheidestr. 3 und 5 eine größere private Garagen-/Stellplatzanlage festgesetzt. Diese Anlage sollte jedoch als Nachweis für die vorhandene Bebauung der Kiebitzheidestraße dienen. Dieser Nachweis kann jedoch auf den vorhandenen, sehr großen Hausgrundstücken geführt werden bzw. die entsprechenden Flächen stehen bereits zur Verfügung. Aus diesem Grunde soll auf dem Grundstück eine der Nachbarbebauung angepasste Einzelhausbebauung (eingeschossig plus Satteldach) ermöglicht werden. Diese Stellplatzanlage war bzw. ist nicht für die Neubebauung vorgesehen. Innerhalb dieser Neubebauung wurde jedoch ein Nachweis von 2 Stellplätzen je Hauseinheit gefordert.

**Zu 8: ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Abt. Bergbauangelegenheiten,
Altendorfer Str. 120, 45143 Essen
Schreiben vom 30.11.2009**

Die ThyssenKrupp Real Estate GmbH bringt keine Bedenken gegen den Bebauungsplan vor. Es wird jedoch um Aufnahme des folgenden Hinweises gebeten:

„Der Bereich des Plangebietes „Butendorf Ost“ liegt über den auf Blei-/Eisenerz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeldern „KLARA II“ und „BROICH“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

Abwägung:

Der Anregung der ThyssenKrupp Real Estate GmbH wird gefolgt. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan und in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Durch diese **redaktionelle** Änderung ist eine erneute Offenlegung des Planes nicht notwendig.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

| Ertrag | € |
|---------------|----------|
| einmalig | |
| jährlich | |

| Aufwand | € |
|----------------------------|----------|
| einmalig | |
| jährlich | |
| <i>darin enthalten:</i> | |
| Personalaufwand | |
| Sach- und Dienstleistungen | |
| Transferaufwand | |

investiver Finanzplan

| Einzahlung | € |
|-------------------------|----------|
| einmalig | |
| jährlich | |
| <i>darin enthalten:</i> | |
| Zuschüsse | |
| Beiträge Dritter | |

| Auszahlung | € |
|-------------------|----------|
| einmalig | |
| jährlich | |

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Für den Ausbau der 8 öffentlichen Stellplätze einschl. einer Baumscheibe werden Ausbaurkosten in Höhe von ca. 9.700,- € veranschlagt.

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

I. Beschlüsse über Anregungen

zu 1: Anregungen des Herrn Dirk Berger

zu 1.1: Ausbau der Straße Röttgersbank / Herstellung von Kanalanschlüssen
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 1.2: Änderung der Planung / Festsetzungen im Bebauungsplan
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 1.3: Bebauungsdichte / Stellplatznachweis
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 1.4: Bereitstellung von öffentlichen Stellplätzen allgemein
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 1.5: Bereitstellung von Stellplätzen für Gewerbebetriebe
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 1.6: Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche / Baumpflanzung
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 1.7: Positionierung der westlichen öffentlichen Stellplätze
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 1.8: Grundsätze der Bebauungsplanung
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 2: Anregung des Herrn Detlef Kreul

Die Anregungen sind nicht begründet, sie werden zurückgewiesen.

zu 3: Anregungen der Eheleute Andrea und Franz-Rudolf Niewerth

zu 3.1: Bebauung des Flurstücks 607
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 3.2: Rückzugsgebiet für Fledermäuse
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 3.3: Parkmöglichkeiten sowie Erschließung des Schulte-Rentrop-Weges
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 3.4: Bekanntmachung von Bauleitplänen
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 3.5: Zeitpunkt der Planung
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 4: Anregungen der Eheleute Nicole und Stefan von Rüden

zu 4.1: Bebauung des Flurstücks 607
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 4.2: Rückzugsgebiet für Fledermäuse
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 4.3: Parkmöglichkeiten sowie Erschließung des Schulte-Rentrop-Weges
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 4.4: Bekanntmachung von Bauleitplänen
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 4.5: Zeitpunkt der Planung
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 5: Anregungen der Eheleute Andrea und Holger Baudach

zu 5.1: Bebauung des Flurstücks 607
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 5.2: Rettungsweg im Schulte-Rentrop-Weg
Die Anregungen werden zurückgewiesen. Eine Überprüfung durch die
Feuerwehr hat ergeben, dass der Rettungsweg gesichert ist.

zu 6: Anregungen der Eheleute Iris und Frank Saborrosch

zu 6.1: Bebauung des Flurstücks 607
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 6.2: Parkmöglichkeiten im Schulte-Rentrop-Weg
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 7: Anregungen der Eheleute Anita und Michael Colesie

zu 7.1: Bebauung des Flurstücks 607
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 7.2: Bereitstellung von Stellplätzen
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

zu 8: Anregungen der ThyssenKrupp Real Estate GmbH

Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis zu Sicherungsanfragen aufgrund von Bergtätigkeiten wird auf dem Bebauungsplan sowie in die Begründung eingetragen (redaktionelle Änderung).

II. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Mit der Begründung vom 09.02.2010 wird der Bebauungsplan Nr. 75/1a -2. Änderung-, Gebiet: Butendorf Ost, wie folgt als Satzung beschlossen:

**ORTSSATZUNG
über die städtebauliche Ordnung des Gebietes
Butendorf Ost
Bebauungsplan Nr. 75/1a -2. Änderung-
vom 2010**

Aufgrund der §§ 7 Abs. 1 Satz 1 und 41 Abs. 1 g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2007 (GV NRW S. 380), der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I. S. 3316) sowie des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2008 (GV NRW S. 644), hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am.....2010 den Bebauungsplan Nr. 75/1a, 2. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 75/1a, 2. Änderung besteht aus einem Blatt zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75/1a, 2. Änderung ist auf dem Blatt „zeichnerische Festsetzungen“ mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

§ 2

Der seit dem 10.11.1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 75/1a , Gebiet: Butendorf Ost, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75/1a - 2. Änderung - aufgehoben.

§ 3

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Gladbeck in Kraft.

Der Bürgermeister

Ulrich Roland

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: