

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	15.09.2005	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 132

Gebiet: Durchholz-/Eikampstraße

hier: Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Die E.ON Montan GmbH (vormals VITERRA Wohnen AG) ist Eigentümerin der z.Zt. landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Durchholzstraße. Sie beabsichtigt, diese Liegenschaften einer Bebauung zuzuführen. Hierzu ist ein städtebauliches Konzept entwickelt worden, welches Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sein soll.

Auf dem ca. 1,6 ha großen Plangebiet wird durch das vorgesehene Bebauungskonzept das Ziel verfolgt, einen räumlichen Abschluss der vorhandenen Siedlungsstruktur zu erzielen. Die Eignung der Fläche zur Erweiterung der Wohnbauflächen im Stadtteil Ellinghorst wird durch die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dokumentiert. Die Konzeption orientiert sich an der vorhandenen Situation der umgebenden Pestalozziesiedlung und berücksichtigt aktuelle Wohnformen in Abhängigkeit der Lagequalität der zu entwickelnden einzelnen Parzellen. Hierdurch wird die vorhandene Infrastruktur im Stadtteil gestützt und weiterentwickelt.

Die für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche wird von der Durchholzstraße aus durch eine Ringerschließung mit privaten Stichstraßen erschlossen. Aufgrund der Erschließungsform können 11 Kettenhäuser und 18 Doppelhäuser (schmaler breiter Typ) sowie ein freistehendes Einzelhaus errichtet werden.

Die Erschließung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz kann über die Durchholz- / Eikampstraße bzw. Lökenweg zur Bottroper Straße erfolgen.

Da zur Zeit keine Planungsrecht besteht, ist zur Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 08.04.2004 bis 22.04.2004 im Planungsamt durchgeführt worden. Zusätzlich hat am 18.05.2004 eine Informationsveranstaltung im Ratssaal der Stadt Gladbeck stattgefunden (siehe Niederschrift). Nachfolgend aufgeführte Bürger haben Anregungen zum Bebauungsplan (Schreiben sind als Anlage beigelegt) vorgetragen:

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

1. **Deutscher Siedlerbund (Siedlerbund Westfalen-Lippe e.V.), Siedlergemeinschaft 15/010 "Im Durchholz", vertreten durch den 1. Vorsitzenden Werner Salfeld, Durchholzstraße 48, 45964 Gladbeck Schreiben vom 18.04.2004**
2. **Schubert, Durchholzstraße 26; Giesela und Reinhard van Wasen, Durchholzstraße 26a; Hubert Guntermann, Durchholzstraße 26b; Brigitte und Wilfried Bahr, Durchholzstraße 26c; Gitta Zeltner, Durchholzstraße 26d; D. Jelonnek, Durchholzstraße 26e; Bernhard Klinger, Durchholzstraße 28; Theodor Barthen, Durchholzstraße 28a; T. Martins, Durchholzstraße 28b; J. und R. Wehling, Durchholzstraße 28c; Manfred Kussy, Durchholzstraße 28d; B. Schulz, Durchholzstraße 28e; 45964 Gladbeck (Schreiben alle gleichlautend) Schreiben vom 20.04.2004**
3. **Terhardt / Hilgner, Durchholzstraße 21, 45964 Gladbeck Schreiben vom 20.04.2004**
4. **Dieter Manthey, Durchholzstraße 9, 45964 Gladbeck und andere, tlw. schon selbst Anregungen abgebend (sh. Unterschriftenliste) Schreiben vom, Eingang 21.04.2004**
5. **Friedrich Teufel, Durchholzstraße 15, 45964 Gladbeck Schreiben ohne Datum, Eingang 21.04.2004**
6. **Christel Ullrich, Durchholzstraße 22, 45964 Gladbeck Schreiben vom 21.04.2004**

zu 1.:

Der Deutsche Siedlerbund bringt in seinem Schreiben folgende Hinweise und Bedenken vor:

1.1: Nach seiner Auffassung würde der Siedlungscharakter durch eine 2½-geschossige Bebauung gestört. Ferner seien von der gesamten Baufläche nur 1,2% als Grünfläche ausgewiesen, so dass die Planung sich nicht an die Struktur des Pestalozzidorfes orientieren würde. Darüber hinaus wird die Frage „Durch welchen Beschluss ist die Bebauung der Siedlung aufgehoben worden?“- gestellt.

Stellungnahme:

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, 2-Geschossigkeit mit einer max. Wandhöhe von 4,00 m, nehmen Bezug auf das vorhandene Ortsbild. Die künftigen neuen Gebäude fügen sich somit in die vorhandene bauliche Siedlungsstruktur ein. Hierdurch entstehen auch im Neubaubereich die schon im Pestalozzidorf vorhandenen 1½-geschossigen Gebäudekörper, die eine "Störung" des Siedlungscharakters nicht nach sich ziehen.

Die Aussage, nur 1,2% der Baufläche sind als Grünflächen ausgewiesen, kann so nicht nachvollzogen werden. Der Bebauungsplan setzt enge Baugrenzen fest, so dass der Freiflächenanteil der Grundstücke (private Garten-, Grünbereiche) auch in seiner Dimensionierung eine gewisse Qualität vorzuweisen hat und hierbei den bestehenden Siedlungscharakter hinsichtlich der Grünstrukturen aufnimmt. Im Übrigen wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) im Plangebiet schon ein Flächenanteil von ca. 5% erreicht.

Ein Beschluss, der eine Bautätigkeit im Siedlungsbereich einstellen soll, existiert nicht. Die Grundstücke an den Straßen -Durchholzstraße, Lökenweg, Pestalozzidorf- sind baurechtlich dem nicht beplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Nach den Kriterien des § 34 kann jederzeit eine Baugenehmigung erteilt werden.

Die Absicht, die Freifläche an der Durchholzstraße einer Bebauung zuzuführen, ist bereits im Zuge der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes positiv entschieden worden und so in den wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1998 eingeflossen. Der nun aufzustellende Bebauungsplan bildet hierbei nur den konsequenten Abschluss einer vom Rat der Stadt Gladbeck gewollten Entwicklung.

1.2: *Der Siedlerbund weist darauf hin, dass bei starken Niederschlägen durch Rückstau Keller unter Wasser stehen; somit die Kapazität des vorhandenen Kanals nicht ausreichend dimensioniert sei. Dies dürfe nicht dazu führen, dass sie als Anlieger bei einer notwendigen Vergrößerung des Kanals durch das Neubaugebiet an den Kosten beteiligt werden.*

Stellungnahme:

Für den Bebauungsplanbereich ist vorgesehen, das Plangebiet mit einem Trennsystem zu entsorgen. Das bedeutet, dass das Regenwasser der Dach- bzw. Oberflächen einerseits durch einen im Straßenverlauf liegenden Kanal, andererseits durch einen im nördlichen Plangebiet verlaufenden und zu verlängernden Entwässerungsgraben mit einem Durchstich des außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegenden Dammes in den Haarbach abgeführt wird. Darüber hinaus wird der schon tlw. vorhandene Entwässerungsgraben bis zu dem privaten Erschließungsweg im westlichen Bereich der Durchholzstraße verlängert (Haus Nr. 26-26e und 28-28e), um so bei vorkommenden Starkregen zu einer Verbesserung der Abflusssituation zu kommen.

Das anfallende Abwasser wird ebenfalls durch einen im Straßenverlauf liegenden Kanal mit einem Durchstich des außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegenden Dammes in den neu gebauten Entwässerungskanal am Haarbach eingeleitet. Dieser neu zu bauende Abwasserkanal wird zudem mit den vorhandenen Kanal in der Durchholzstraße verbunden, so dass insgesamt die Entwässerungssituation auch für den Bestand erheblich verbessert wird. Nach heutigem Kenntnisstand sind Kosten, resultierend durch das künftige Neubaugebiet, für die Anlieger der Pestalozziesiedlung nicht zu erwarten.

1.3: *Der Siedlerbund bringt vor, dass durch bereits getätigte Baumaßnahmen in der Durchholzstraße diese stark in Mitleidenschaft gezogen worden sei. Durch weitere Baumaßnahmen befürchten sie weitere Beschädigungen und eine Beteiligung an den hieraus entstehenden Reparaturkosten.*

Des weiteren wird die Befürchtung geäußert, der ruhende Verkehr würde durch das neue Baugebiet soweit zunehmen, dass dann bei der vorhandenen Straßenbreite, wie zeitweise auch heute schon, Müllabfuhr, Rettungsfahrzeuge etc. keine freie Durchfahrtsmöglichkeit mehr haben.

Stellungnahme:

Bei der Durchholzstraße handelt es sich um eine öffentliche Straße, auf der neben den Anliegern auch Besucher und Anlieferfahrzeuge jedweder Art fahren dürfen. Für ein sicheres Befahren hat die Stadt zu sorgen und dementsprechend bei Beschädigungen Instandsetzungsarbeiten vorzunehmen. Für größere Bauvorhaben können im Erschließungsvertrag zwischen Bauträger und Stadt Regelungen getroffen werden, bei der der Bauträger für entstandene Schäden haftet.

Das Bebauungsplangebiet wird durch eine neu zu bauende Erschließungsstraße erschlossen. Für jedes Einfamilienhausgrundstück sind auf dem Grundstück selbst mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Zusätzlich sind im öffentlichen Straßenraum (verkehrsberuhigter Bereich) Parkplätze für Besucher vorgesehen (die genaue Anzahl wird im Ausbautwurf festgelegt). Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Regelungen für den ruhenden Verkehr der Häuser Durchholzstraße 2-6, für die er von der neuen Erschließungsstraße aus Gemeinschaftsgarages bzw. -stellplätze festsetzt. Bei einer Umsetzung dieser Maßnahme wird diese wesentlich zu einer Verbesserung des von der Siedlergemeinschaft angesprochenen Parkraumproblems beitragen und die Durchfahrtsmöglichkeiten für Anwohner, Besucher oder Anlieferer erleichtern.

zu 2.:

Die unter 2. aufgeführten Einwände bringen nachfolgend aufgeführte Bedenken und Anregungen vor:

2.1: *Die vorgesehene Bebauung, hier insbesondere der Haustyp Kettenhaus, entspricht nicht der vorhandenen Siedlungsstruktur der Pestalozziesiedlung und kann somit auch nicht einen räumlichen Abschluss bilden. Nach Ansicht der Einwander ist der Bebauungsplan nur nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgelegt und stellt reines Profitdenken dar.*

Stellungnahme:

Das vorgesehene Bebauungskonzept verfolgt das Ziel, einen räumlichen Abschluss zwischen den Reihenhäusern (Durchholzstraße 26 - 28e), dem Geschosswohnungsbau (Durchholzstraße 2 - 6) einerseits und der vorhandenen Siedlungsstruktur der Pestalozziesiedlung andererseits, zu erreichen. Die Konzeption orientiert sich an der vorhandenen Situation und berücksichtigt auch aktuelle Wohnformen (hier Kettenhaustyp) in Abhängigkeit der Lagequalität der zu entwickelnden einzelnen Parzellen. Hierdurch wird die vorhandene Infrastruktur im Stadtteil gestützt und weiterentwickelt.

Eine Baugebietsentwicklung nach restriktiven, Profit orientierten wirtschaftlichen Gesichtspunkten, würde für den Planbereich eine hoch verdichtete Bauweise mit kleinen Grundstücken bedeuten (hier beispielhaft Eikampstraße 114 - 118) und demnach zurecht nicht der vorhandenen Siedlungsstruktur der Pestalozziesiedlung entsprechen. Die im Plangebiet vorgesehene Anzahl von ca. 30 Einfamilienhäusern mit großzügigen Grundstückszuschnitten sieht eben diese Bebauungsform nicht vor.

2.2: *Es wird vorgebracht, dass das denkmalgeschützte Fachwerkhaus Durchholzstraße 22 durch die vorgesehene Bebauung unverhältnismäßig eingeengt würde.*

Stellungnahme:

Bei dem denkmalgeschützten Gebäude Durchholzstraße Nr. 22 handelt es sich um ein ehemals genutztes Bauernhaus, das als "Vier-Ständer-Fachwerkhaus" errichtet wurde. Das im Ursprung dazugehörige und Ensemble bildende, südwestlich gelegene Stallgebäude ist nicht mehr vorhanden. Für die nun existierende Solitärstellung des schutzwürdigen Gebäudes bietet das verbleibende ca. 1525,0 m² große Grundstück auch durch eine umgebende Neubebauung mit großzügigen Grundstückszuschnitten einen ausreichenden Freiraum.

2.3: *Es wird vorgebracht, dass die vorhandene Weißdornhecke, die einen hohen ökologischen Wert darstellt, durch die vorgesehene Bebauung wegfallen würde.*

Stellungnahme:

Im Zuge der Erschließung des künftigen Baugebietes wird es erforderlich, innerhalb der Durchholzstraße auch auf der nördlichen Straßenseite den im Ansatz vorhandenen Bürgersteig weiter auszubauen. Hierbei ist die auf der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche stehende und zur Fahrbahn hineinragende Hecke notwendigerweise zu entfernen. Die abgängige Hecke ist im Zusammenhang mit der Eingriffsbewertung und bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes im landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan mit eingeflossen.

2.4: *Die Einwänder bringen vor, dass durch die geplante Bebauung die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen nicht mehr aufrecht erhalten werden könnte und darüber hinaus im Siedlungsgebiet zu Parkproblemen führen würde.*

Stellungnahme:

Siehe hierzu die Stellungnahme zu Punkt 1.3.

2.5: *Die Einwänder bringen vor, dass das vorhandene Kanalnetz bereits ausgelastet ist und durch die geplante Bebauung in seiner Leistungsfähigkeit weiter eingeschränkt wird. Ferner sei bei vor kommenden Starkregen, wie bereits mehrmals geschehen, mit weiteren Wasserhochständen in den Kellerräumen der Häuser 26 - 28e zu rechnen. Darüber hinaus wird eine Kostenbeteiligung für eine evt. anfallende Erweiterung des Kanals oder Ausbau der Straße abgelehnt.*

Stellungnahme:

Siehe hierzu die Stellungnahme zu Punkt 1.2.

zu 3.:

3.1: *Die Einwänder Terhardt und Hilgner bringen als Bewohner / Besitzer des Hauses Durchholzstraße 21 vor, dass sie sich durch die geplante gegenüber liegende Erschließung in ihrer Nachtruhe gestört fühlen. Ferner befürchten sie Schwierigkeiten für ihre Zufahrt zur Garage.*

Stellungnahme:

Für das gesamte Siedlungsgebiet, das planungsrechtlich als "Reines Wohngebiet" einzustufen ist, gilt die Tempo 30 Zonenregelung. Durchgangs- bzw. Abkürzungsverkehre existieren nicht. Das bedeutet, dass innerhalb dieses Gebietes überwiegend nur Zielverkehre der dortigen Bewohner stattfinden. Durch die nun vorgenommene Planungsabsicht, weitere ca. 30 Einfamilienhäuser mit einer notwendigen Erschließung zu entwickeln, wird sich das ohnehin geringe Verkehrsaufkommen nicht wesentlich erhöhen, zumal der angesprochene gegenüber liegende Erschließungsbereich nicht sämtliche künftige Fahrten für den neuen Planbereich aufnehmen wird. Insofern ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Für die Garagenzufahrt bedeutet die gegenüber liegende Erschließung sogar eine Verbesserung der vorhandenen Situation, da der Einfahrtbereich nicht mehr durch auf der anderen Straßenseite geparkte Autos eingengt werden kann.

3.2: *Die Einwander bringen vor, dass der Haustyp, der im Plangebiet entstehen soll, nicht ins Siedlungsbild passen würde. Außerdem sollte das denkmalgeschützte Gebäude Durchholzstraße Nr. 22 nicht mit modernen Häusern eingegrenzt werden.*

Stellungnahme:

Siehe hierzu die Stellungnahmen zu Punkt 2.1 und 2.2.

3.3: *Die Einwänder bringen vor, dass sie sich vor Jahren bei ihrem Hausan- bzw. -umbau an bestimmte Vorschriften halten mussten, um das Siedlungsbild nicht zu zerstören; verbunden mit der Frage, ob diese nun nicht mehr gelten würden.*

Stellungnahme:

Die Grundstücke an den Straßen -Durchholzstraße, Lökenweg, Pestalozzidorf- sind baurechtlich dem nicht beplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Nach den Kriterien des § 34 kann ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile genehmigt werden, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist. Diese Bedingungen werden bei allen Bauanträgen im Stadtgebiet abgeprüft.

Das vorgesehene Bebauungskonzept innerhalb eines Bebauungsplangebietes gem. § 30 BauGB verfolgt das Ziel, einen räumlichen Abschluss zwischen den Reihenhäusern (Durchholzstraße 26 - 28e), dem Geschosswohnungsbau (Durchholzstraße 2 - 6) einerseits und der vorhandenen Siedlungsstruktur der Pestalozziesiedlung andererseits, zu erzielen. Die Planungskonzeption orientiert sich an der vorhandenen Situation und berücksichtigt auch aktuelle Wohnformen (hier Kettenhaustyp) in Abhängigkeit der Lagequalität der zu entwickelnden einzelnen Grundstücke und wird für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen geregelt.

3.4: *Die Einwänder fragen nach einem Platz für Kinder, nach den Umgang mit den Baumbeständen, nach der Dimensionierung des alten Kanalsystems und ob Kosten für die Anlieger entstehen.*

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz, festgesetzt. Insofern ist die Anregung bereits aufgenommen. Der abgängige Baumbestand ist im Zusammenhang mit der Eingriffsbewertung und bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes im Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan mit eingeflossen. Zum Thema Kanal und Kosten wird auf die Stellungnahme zu Punkt 1.2 verwiesen.

zu 4.:

Herr Manthey und weitere Unterzeichner äußern sich in ihrem Einwand zu den bereits vorgebrachten und mit einer Stellungnahme versehenen Themen Kettenhaus, Siedlungsstruktur, Verkehrsflächen und ihre Probleme sowie Kosten.

Stellungnahme:

Siehe hierzu die Stellungnahmen zu Punkt 1.2, 1.3, 2.1, 2.2 und 3.1.

zu 5.:

Herr Teufel äußert in seinem Einwand persönliche Anmerkungen zum Plangebiet. Im Übrigen ist er auch Unterzeichner unter Punkt 4 der Einwände.

Stellungnahme:

Siehe hierzu die Stellungnahme zu Punkt 4.

zu 6.:

6.1: *Frau Christel Ullrich ist Eigentümerin des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Durchholzstraße 22 und erhebt Einspruch gegen die um ihr Haus herum vorgesehene Neubebauung. Sie sieht ihr Haus als ein besonders wertvolles Gebäude an, dass einen größeren Abstand zur neuen Bebauung benötigt, um sichtbar zu bleiben. Ferner fordert sie die frühzeitige Beteiligung der Denkmalbehörde und kündigt vorsorglich Wertminderungsansprüche durch die entstehende Bebauung an.*

Stellungnahme:

Bei dem denkmalgeschützten Gebäude Durchholzstraße Nr. 22 handelt es sich um ein ehemals genutztes Bauernhaus, das als "Vier-Ständer-Fachwerkhaus" errichtet wurde. Das im Ursprung dazugehörige und Ensemble bildende, südwestlich gelegene Stallgebäude ist nicht mehr vorhanden. Für die nun existierende Solitärstellung des schutzwürdigen Gebäudes bietet das verbleibende ca. 1525,0 m² große Grundstück (inklusive priv. Grünfläche) auch durch eine umgebende Neubebauung mit großzügigen Grundstückszuschnitten einen ausreichenden Freiraum, um innerhalb der Bebauung sichtbar zu bleiben. Aufgrund der Größe des Grundstückes und der entwickelten Bebauungsplankonzeption sind berechnete Wertminderungsansprüche nicht zu erkennen.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist das Westfälische Amt für Denkmalpflege in Münster zu diesem Bebauungsplanverfahren beteiligt worden. Eine Stellungnahme der Denkmalbehörde ist nicht erfolgt, so dass die Stadt Gladbeck davon ausgehen kann, dass von der Denkmalbehörde wahrzunehmende Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt werden. Das Gebäude wird planungsrechtlich geschützt.

6.2: *Frau Ullrich äußert sich zu beabsichtigten Bebauungsformen (schmales, breites Haus; Kettenhaus) und befürchtet hierdurch eine zu hohe Bebauung neben ihren vorhandenem Gebäude. Des Weiteren befürchtet sie eine Gefährdung ihres Gebäudes durch seine Stellung auf dem Grundstück hinsichtlich der Entwässerungssituation und lehnt vorsorglich evt. anfallende Kostenbeteiligungen jeglicher Art ab.*

Stellungnahme:

Siehe hierzu die Stellungnahmen zu Punkt 1.1, 2.1, 3.3 und 1.2.

6.3: *Frau Ullrich bringt vor, dass durch die geplante Bebauung die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen nicht mehr aufrecht erhalten werden könnte und darüber hinaus im Siedlungsgebiet zu Parkproblemen führen würde.*

Stellungnahme:

Siehe hierzu die Stellungnahme zu Punkt 1.3.

6.4: *Frau Ullrich verweist auf im Plan dargestellte öffentliche Grünflächen und sieht keine klare Zuordnung dieser Fläche. Darüber hinaus bemängelt sie die Darstellung der einzelnen Flächen im städtebaulichen Entwurf. Des Weiteren vermisst sie für ihre persönlichen Belange einen konkreten Ansprechpartner.*

Stellungnahme:

In einem städtebaulichen Entwurf wird zum Teil die Darstellungsform nicht so parzellenscharf vorgenommen, wie dies im Bebauungsplan mit seiner geometrischen Eindeutigkeit der Regelfall ist.

Das kann auch bedeuten, dass Flächendarstellungen, wie z.B. eine Grünfläche, nicht eindeutig zuzuordnen ist. In dem zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorliegenden Bebauungsplan ist eine ca. 0,09 ha große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz im nordwestlichen Planbereich festgesetzt worden und so auch eindeutig zu erkennen.

In Gesprächen ist Frau Ullrich mitgeteilt worden, dass Themen, die das Bebauungsplanverfahren betreffen, im Planungsamt vorgebracht werden können. Persönliche Belange, wie z.B. Grundstücksangelegenheiten, sind hier im vorliegenden Zusammenhang mit dem Grundstückseigentümer, der Viterra AG oder deren Nachfolger, unmittelbar zu führen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB ist in der Zeit vom 22.02.2005 bis 08.04.2005 durchgeführt worden. Nachfolgend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen:

- 1. Staatliches Umweltamt Herten -StUA- (Schreiben vom 29.03.2005)**
- 2. Forstamt Recklinghausen (Schreiben vom 27.04.2005)**
- 3. Handwerkskammer Münster (Schreiben vom 22.03.2005)**
- 4. Kreisverwaltung Recklinghausen (Schreiben vom 26.04.2005)**

zu 1.: Staatliches Umweltamt

Das StUA regt aus wasserwirtschaftlicher Sicht an, dass bzgl. der Einleitung in den Haarbach die Einleitungsmenge einem naturnahen Abfluss entsprechen sollte und diese Maßnahmen mit der "Unteren Wasserbehörde" und StUA abzustimmen sind.

Des Weiteren halten sie es für erforderlich, entlang des vorhandenen und neu auszulegenden Entwässerungsgrabens die Ausweisung eines Pflege- und Abstandstreifens zu den angrenzenden Flächen -insbesondere der Bebauung bzw. den Gärten- vorzusehen, der die Breite von 3,0 m nicht unterschreiten sollte.

Stellungnahme:

Für die in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebene und vom StUA auch grundsätzlich akzeptierte Entwässerungskonzeption wird der Erschließungsträger zusammen mit einem beauftragten Ingenieurbüro ein Abstimmungsgespräch mit den zuständigen Behörden führen.

Im Bebauungsplan ist auf der südlichen Seite des Entwässerungsgrabens eine 3,0 m breite Wegetrasse (als Fläche, die mit einem Gehrecht zug. der Anlieger bzw. Geh- und Fahrrecht zug. der Stadt versehen) festgesetzt worden. Auf diese Weise können einerseits notwendige Pflegearbeiten im Graben durchgeführt, andererseits die künftigen Grundstücke mit einer rückwärtigen Erschließung angebunden werden. Dazu bietet er noch die Möglichkeit, eine fußläufige Verbindung zur Eikampstraße herzustellen. Insofern wird den Anregungen des StUA entsprochen.

zu 2.: Forstamt Recklinghausen

Das Forstamt bringt nachfolgend aufgeführte Anregungen und Bedenken vor:

2.1: *Sie weisen darauf hin, dass nordwestlich des Hauses Durchholzstraße 22 ein Waldbereich liegt. Dieser Waldbestand wird nun, im Gegensatz zum früheren städtebaulichen Konzept der Viterra, mit anderen Nutzungsarten überplant. Dagegen bestehen aus Sicht des Forstamtes erhebliche Bedenken.*

Da der Waldbestand sich sukzessive entwickeln konnte und in Verbindung mit dem Wald der Dammböschung sowie den Kleingewässern eine ihrer Auffassung nach hohe Diversität an Lebensraum auch entwickelt hat, sollte dieser Bereich nicht überplant werden.

Das Forstamt weist darauf hin, dass im Wege der Interessenabwägung für eine künftige Bebauung die im landschaftsökologischen Fachbeitrag vorgesehene Ausgleichsmaßnahme nicht dem forstlich geforderten Anspruch genügt und entsprechend überarbeitet werden müsste. Insbesondere der Waldverlust müsste quantitativ wie qualitativ gleichwertig ersetzt werden.

Stellungnahme:

Der angesprochene Waldbestand nordwestlich des Hauses Durchholzstraße 22 war auch schon im städtebaulichem Konzept der Viterra den Baugrundstücken als dazugehörige nicht überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. Insofern konnte hier bereits davon ausgegangen werden, dass dieser Teil nicht dauerhaft durch die künftige Nutzung als Gartenbereich erhalten bleibt. Der zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange versandte Bebauungsplanentwurf stellt diese Situation durch seine überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen nur klarstellend dar. Darüber hinaus sieht der Entwurf für diesen Bereich eine öffentliche Grünfläche vor.

Bedingt durch die Situation, dass der Bestand nicht als dauerhaft gesichert angesehen werden kann, ist bei der Bilanzierung der Fläche diese ausgleichspflichtig im landschaftsökologischen Fachbeitrag als abgängig eingestuft worden.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken des Forstamtes hinsichtlich der Bewertung des Bestandes ist die forstliche Eingriffsbilanz überarbeitet und gem. Forstrecht im Verhältnis 1 : 1 bilanziert worden. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass innerhalb der beschriebenen Ausgleichsfläche der absehbare Waldverlust quantitativ wie qualitativ gleichwertig ersetzt werden kann.

2.2: *Das Forstamt teilt mit, dass der Baumbestand der ehemaligen Gartenfläche westlich des Hauses Durchholzstraße 22 noch nicht den Zustand erreicht hat, der gem. forstrechtlicher Definition als Wald anzusehen ist. Er könnte sich aber bei einer langdauernden Planungsphase dorthin entwickeln. Gegen eine Bebauung spricht forstrechtlich z. Zt. nichts.*

Bei einer Berücksichtigung der unter Punkt 2.1 vorgetragenen Anregungen und Bedenken müsste für diesen Teil des Baubereiches die Nordgrenze des WR-Gebietes sowie die darin befindliche Baugrenze um ca. 5,0 m nach Süden verschoben werden, um den nordwestlichen Waldbereich zu schützen.

Stellungnahme:

Aufgrund der unter Punkt 2.1 dargelegten Gründe kann die so im Bebauungsplan festgesetzte Bebauungsform des WR-Gebietes beibehalten bleiben.

2.3: *Das Forstamt begrüßt, dass zwischen dem Wald an der Bahnböschung und den zukünftigen Hausgärten ein Graben und ein Weg vorgesehen sind. Sie regen an, diese vorgesehenen Nutzungen untereinander zu tauschen, da sie sich versprechen, so den Waldbereich vor Müllablagerungen zu schützen und gleichzeitig zu einer verringerten Anforderung der Verkehrssicherungspflicht für den Weg zu gelangen.*

Stellungnahme:

Die Anregung des Flächentausches ist in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.

zu 3.: Handwerkskammer Münster

Die Handwerkskammer spricht sich in ihrer Stellungnahme gegen den Ausschluss der gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus. Sie ist der Auffassung, dass die in der Ausnahmeregelung festgelegten Nutzungsarten nicht alle geeignet sind, die angestrebte Entwicklung des Gebietes zu einem Wohngebiet zu stören. Die Handwerkskammer empfiehlt deshalb, Läden und nicht störendes Handwerk, die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienen, nicht auszuschließen, um eine ihrer Sicht nach gesunde Siedlungsstruktur wachsen zu lassen.

Stellungnahme:

Die vorhandene Siedlungsstruktur der Pestalozziesiedlung entspricht bis auf eine zu vernachlässigten Weise dem § 3 Abs. 1 der BauNVO. Die im Bebauungsplan festgesetzten WR-Gebiete mit dem dienenden Wohnen entsprechen somit in seiner baulichen Weiterentwicklung diesem Ansatz. Hinzu kommt, dass innerhalb dieses in sich geschlossenen Siedlungsbereiches die vorhandene Verkehrsstruktur das noch hinzukommende Verkehrsaufkommen durch weitere Einfamilienhäuser zwar aufnehmen kann, jedoch zusätzliche Verkehrsströme, bedingt durch Läden und Betriebe, zu nicht gewollten Beeinträchtigungen für das Gebiet führen würden. Da zudem Läden des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe der Pestalozziesiedlung vorhanden sind, ist deshalb der Ausschluss gem. § 1 Abs. 6 BauNVO für die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen festgelegt worden.

Im Rahmen des Planungsermessens hat die Gemeinde die Möglichkeit, in einer konkreten Einzelfallprüfung entsprechend ihres städtebaulichen Entwicklungskonzeptes noch vertretbare und genehmigungsfähige Vorhaben durch Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eine Zulassung zu erreichen.

zu 4.: Kreisverwaltung Recklinghausen

Der Kreis Recklinghausen bringt verschiedene Anregungen zur Planung vor.

Untere Wasserbehörde

Die "Untere Wasserbehörde" nimmt wie folgt Stellung:

Da im Verfahrensschritt „Beteiligung der Träger öffentlicher Belange“ zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren noch keine konkreten und durchgeplanten Entwässerungspläne für das künftige Baugebiet vorliegen, erhebt die "Untere Wasserbehörde" zunächst Bedenken gegen den Bebauungsplan. Sie sieht folgende Punkte als noch nicht geklärt an:

- *konkrete Funktion des verlängerten Entwässerungsgrabens hin bis zur Privaterschließung der Häuser Durchholzstraße 26 - 28e; hierbei sollte dieser Graben ab Böschungsoberkante einen 3,0 m breiten Randstreifen als Pufferzone zur Grundstücksgrenze ausweisen;*
- *können alle neuen Baugrundstücke an den Regenwasserkanal bzw. Entwässerungsgraben angeschlossen werden;*
- *ist eine Regenrückhaltung vorgesehen.*

Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn vor der Offenlage des Bebauungsplanes alle entwässerungstechnischen Einzelheiten einvernehmlich abgestimmt worden sind.

Darüber hinaus wird der Hinweis abgegeben, dass im Bebauungsplan nachfolgende textliche Festsetzung aufgenommen werden soll:

Die Verwendung von Recyclingbaustoffen sowie industriellen Nebenprodukten als Unterbau- oder Auffüllmaterial ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig, wenn das Material nicht von öffentlich-rechtlichen Baulastträgern verwertet wird.

Der Erlaubnisantrag ist bei der unteren Wasserbehörde Recklinghausen einzureichen. Dort kann auch ein Merkblatt über die ordnungsgemäße Verwendung des Materials sowie ein Antragsvordruck für den Erlaubnisantrag angefordert werden.

Stellungnahme:

Zu den aus Sicht der "Unteren Wasserbehörde" noch nicht geklärten Punkten:

- *Der im Bebauungsplanentwurf dargestellte Entwässerungsgraben soll die Funktion erfüllen, Oberflächen- und Dachflächenwasser aufzunehmen und einem geordneten Abfluss zuzuführen. Gleichzeitig bietet sich hierbei die Möglichkeit, den privaten Erschließungsweg der Gebäude Durchholzstraße 26 - 28e für Oberflächenwasser an diesen Graben mit anzubinden, um bei vorkommenden Starkregen ein Überfluten der Kellerräume sowie Vernässung der Grundstücke zu verhindern. Aus diesem Grunde soll vorgesehene Lage des Entwässerungsgrabens entlang der Grundstücksgrenze auch dort verbleiben.*
- *Alle Grundstücke aus dem künftigen Neubaugebiet können an den Regenwasserkanal bzw. Entwässerungsgraben angeschlossen werden.*

- Entsprechend den rechtlichen Vorgaben wird eine Regenrückhaltung vorgesehen.

Für die in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebene Entwässerungskonzeption wird der Erschließungsträger zusammen mit einem beauftragten Ingenieurbüro ein Abstimmungsgespräch mit der "Unteren Wasserbehörde" vor Offenlage des Bebauungsplanes führen.

Zum vorgebrachten Hinweis:

Nach § 9 Abs. 8 des BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind. Zweck dieser Vorschrift ist es, durch die Begründung Hinweise zu den Gründen für die Aufstellung des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen zu geben.

Die von der "Unteren Wasserbehörde" angeregte Aufnahme des vorgenannten Textes geht über dieses Ziel hinaus. Es ist nicht Aufgabe der Begründung, außerhalb des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes zu beachtende Gesetze und Vorschriften im einzelnen in Textform aufzuführen. Hierdurch würde die Begründung unnötig überfrachtet.

Diese Feststellung gilt auch für Hinweise im Bebauungsplan.

Abteilung Landschaftsrecht

Aus Sicht der Abteilung Landschaftsrecht werden keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Sie weisen jedoch darauf hin, dass der für den Eingriff ermittelte Kompensationsbedarf ihrer Auffassung nach sowohl hinsichtlich der Einstufung der Biotopwerte als auch der Graben- und Waldbereiche zu niedrig eingeordnet worden ist. Sie bitten um Überarbeitung des landschaftsökologischen Fachbeitrages und um Neufestsetzung der erforderlichen Kompensation.

Stellungnahme:

Entsprechend der Anregung der Abteilung Landschaftsrecht ist, wie auch schon aufgrund der Anregungen des Forstamtes, der landschaftsökologische Fachbeitrag überarbeitet und hinsichtlich der erforderlichen Kompensation neu bilanziert worden.

Landschaftsplanung

Als Träger der Landschaftsplanung wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet mit einer „Nase“ der Nord-Westgrenze in temporäres Landschaftsschutzgebiet eingreift. Der Landschaftsplan würde aber nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes automatisch an dieser Stelle außer Kraft treten.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan setzt mit der „Nase“ keine Baufläche fest. Die dort getroffene Festsetzung einer Geh-, Fahr- und Leitungsfläche zug. der Stadt (Kanal) dient der Sicherung der künftigen unterirdischen Entwässerung. Aus Sicht der Stadt kann die „Nase“ als temporäres Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan verbleiben.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Einnahme (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Zuschüsse		
Beiträge Dritter		

Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich	X	
<i>darin enthalten:</i>		
Personalkosten		
Unterhaltungs- und Betriebskosten	X	
Finanzierungskosten		

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss beschließt wie folgt:

Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Mit der Begründung vom 08.08.2005 ist der Bebauungsplan Nr. 132, Gebiet: Durchholz- / Eikampstraße, entsprechend der Entwurfsfassung vom 08.08.2005, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Bürgermeister
I.V.

- Stojan -
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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