

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbourat Stojan	19.01.2006	
Rat	Ratsherr Fischbach	09.02.2006	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Bebauungsplan Nr. 132**

**Gebiet. Durchholz- / Eikampstraße**

**hier: I. Beschlussfassung über Anregungen**

**II. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

**Begründung:**

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 Baukonzept 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 (schmalere breitere 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 kein 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 durchgeführt worden. Zusätzlich hat am 18.05.2004 eine Informationsveranstaltung im Ratssaal der Stadt Gladbeck stattgefunden. Die aus der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen wurden dem Ausschuss bei der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung mit einer Stellungnahme vorgestellt. Soweit dies städtebaulich sinnvoll war, wurden die Anregungen berücksichtigt.

<b>Mitzeichnungen</b>				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbourat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB ist in der Zeit vom 22.02.2005 bis 08.04.2005 durchgeführt worden. Die vorgebrachten Anregungen wurden dem Ausschuss bei der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung mit einer Stellungnahme vorgestellt. Soweit dies städtebaulich sinnvoll war, wurden die Anregungen berücksichtigt.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 15.09.2005 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 132 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Diese ist in der Zeit vom 25.10.2005 bis 24.11.2005 durchgeführt worden. Anregungen zum offengelegten Entwurf wurden vom

(1.0) Kreis Recklinghausen,

(2.0) Reinhard und Gisela van Wasen (Durchholzstraße 26a, 45964 Gladbeck), Manfred Kussy (Durchholzstraße 28d, 45964 Gladbeck) sowie ein Einwender ohne Absender (Unterschrift nicht lesbar), alle drei gleichlautend,

(3.0) Kanzlei Dr. Wesener, bevollmächtigt durch Frau Christel Ullrich, (Durchholzstraße 22, 45964 Gladbeck),

vorgebracht.

Die entsprechenden Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

### **1.0 Kreisverwaltung Recklinghausen, -Schreiben vom 25.11.2005-**

*Aus Sicht des Landrates des Kreises Recklinghausen ergibt sich zur öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahme:*

*Zum offen gelegten Entwurf werden seitens der "Unteren Wasserbehörde" aus fachtechnischer Sicht der Siedlungswasserwirtschaft **keine** grundsätzlichen Bedenken erhoben.*

*Folgende Hinweise sind jedoch zwingend zu beachten:*

**1.1:** *Da zur Offenlage des o.g. Bebauungsplanes kein Fachbeitrag zur Entwässerung des Baugebietes vorgelegen hat, hat am 02.11.2005 ein Besprechungstermin stattgefunden, in dem die geplante Entwässerung erläutert und der ausgearbeitete Fachbeitrag durch das Büro Spitzbarth & Oertel dem Kreis überreicht worden ist.*

#### **Abwägung:**

Eine Baugebietsausweisung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes stellt eine Angebotsplanung dar. Das bedeutet, dass in diesem frühzeitigen Stadium die abwassertechnische Abführung des Regen- und Schmutzwassers in seiner Grundkonzeption zwischen der Stadt und der "Unteren Wasserbehörde" abgestimmt wird. Hierbei kann zwar eine detaillierte Entwässerungsplanung schon vorhanden, jedoch noch nicht zwingend erforderlich sein. Die abgegebene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**1.2:** *Auf der Grundlage des Abstimmungsgesprächs und nach Kenntnisnahme des Fachbeitrages weist die "Untere Wasserbehörde" darauf hin, dass vom mittleren Verbindungsweg zwischen der Durchholzstraße und der westlichen Planstraße ein weiterer Stichweg nach Osten erforderlich wird, in dem die Kanalisation verlegt werden muss. Dieser Stichweg ist im Bebauungsplan zu sichern. Dieses ist zwingend erforderlich, damit die geplante Häuserreihe an der Durchholzstraße gem. § 51a LWG im Trennsystem erschlossen werden kann.*

#### **Abwägung:**

Der vorgebrachten Anregung, vom mittleren Verbindungsweg zwischen der Durchholzstraße und der westlichen Planstraße einen weiteren Stichweg nach Osten für eine notwendige Kanalisation eine Sicherung im Bebauungsplan vorzusehen, wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zug. der Stadt (Kanal) im o.g. Bereich festgesetzt. Im Zuge der Beauftragung vom Grundstückseigentümer an das Fachbüro ist für den künftigen Baubereich aufgrund des geplanten Trennsystems und der Nichtanschlussmöglichkeit an den vorhandenen Kanal Durchholzstraße noch ein zusätzlicher Entwässerungstreifen erforderlich. Diese zusätzliche und nach der öffentlichen Auslegung aufgenommene Festsetzung (Festsetzung eines für die Entwässerung

zuständigen Begünstigten) stellt keinen Eingriff in die Grundzüge der Planung dar. Sie dient deren Umsetzung. Eine Abstimmung zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer als Betroffener bzgl. der vorgenommenen Festsetzung ist erfolgt (siehe Anlage). Darüber hinaus wird auch eine Regelung im noch abzuschließenden Erschließungsvertrag getroffen.

**1.3:** Weiterhin hält die "Untere Wasserbehörde" es für zwingend erforderlich, dass der Graben im Nordwesten des Baugebietes mindestens auf der Ostseite, parallel zu dem geplanten Gehweg, eingezäunt wird, um den Retentionsraum für die Niederschlagswasserspeicherung und -beseitigung vor widerrechtlich abgelagerten Grünabfällen einerseits und die Allgemeinheit andererseits vor plötzlichem Wasser zu schützen, wenn die temporär trockene Rückhaltemulde bei Niederschlägen mit Wasser gefüllt wird.

**Abwägung:**

Der Anregung, den Entwässerungsgraben parallel zum Erschließungs- / Unterhaltungsweg durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan einzuzäunen, wird nicht gefolgt. Nach Auffassung des städtischen Fachamtes würde eine Einzäunung die notwendigen Pflege- und Unterhaltungsarbeiten unnötig erschweren. Sollte dennoch eine Einzäunung unumgänglich sein, kann im noch abzuschließenden Erschließungsvertrag eine dementsprechende Regelung aufgenommen werden.

**1.4:** Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Haarbach ist bei der "Unteren Wasserbehörde" ein Erlaubnisantrag einzureichen.

**Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Anregungen oder Hinweise werden von der Kreisverwaltung nicht vorgebracht.

**2.0 Reinhard und Gisela van Wasen, Manfred Kussy sowie ein Einwander ohne Absender (Unterschrift nicht lesbar), alle drei gleichlautend, -Schreiben vom 09.11.2005-**

Die v.g. Einwänder legen gegen den Bebauungsplan Einspruch ein. In der offen gelegten Planfassung sind zwei Eichen und eine Platane nicht als erhaltenwerte Bäume festgesetzt worden. Nach ihrer Auffassung müsse dies zwingend erfolgen und kann nicht, wie in der bilanzierten Eingriffs- und Ausgleichsberechnung vorgenommen, durch Neuanpflanzungen ersetzt werden. Sie erklären ausdrücklich, dass diese genannten Bäume nicht gefällt werden dürfen.

**Abwägung:**

Die von den Einwändern angesprochenen Bäume befinden sich gem. der Stellungnahme des Forstamtes (Stellungnahme aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) in einer Fläche, die vom Forstamt als Waldbereich eingestuft wird. Dieser Waldbereich konnte sich sukzessive entwickeln und in Verbindung mit dem Wald der Dammböschung sowie den Kleingewässern eine gewisse Diversität an Lebensraum erlangen. Bei einer künftigen Bebauung muss die im landschaftsökologischen Fachbeitrag vorgesehene Ausgleichsmaßnahme dem forstlich geforderten Anspruch genügen und insbesondere den Waldverlust quantitativ wie qualitativ gleichwertig ersetzen.

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. Das hat dazu geführt, dass Änderungen vorgenommen worden sind und zur Aufnahme des forstlichen Kompensationsbedarfes im landschaftsökologischen Fachbeitrages geführt haben. Insbesondere sollen im

Rahmen des Ökopools 1.709 m<sup>2</sup> Wald erstmalig angelegt werden. Durch diese beschriebenen Maßnahmen sind aus Sicht des Forstamtes vorgebrachten Bedenken ausgeräumt.

Somit sind aufgrund der angewandten Bewertungsrichtlinie des Kreises Recklinghausen die angesprochenen Bäume methodengerecht in die Flächenbilanzierung Wald miteingeflossen und nicht als Einzelbäume in die Erfassung der Bestandsbewertung aufgenommen worden. Resultierend aus der Bewertungsmethode sind die Einzelbäume im Bebauungsplan auch nicht als erhaltenswerte Bäume festzusetzen gewesen. Sie stehen allerdings nicht im unmittelbaren Baufeld und müssen daher nicht zwangsläufig gefällt werden.

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

Aus den dargelegten Gründen wird der Einspruch zurückgewiesen.

**3.0 Kanzlei Dr. Wesener, bevollmächtigt durch Frau Christel Ullrich, (Durchholzstraße 22, 45964 Gladbeck), -Schreiben vom 22.11.2005-**

*3.1: Namens ihrer Mandantin trägt das Anwaltsbüro vor und vertritt die Auffassung, dass durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeit, der Grundflächenzahl (GRZ) und der bemessenen Baufenster massive Baukörper errichtet werden dürfen.*

**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. Somit kann die vorgetragene Auffassung, es dürfen massive Baukörper errichtet werden, aufgrund der Festsetzungen nicht nachvollzogen werden.

Die vorgetragenen Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung dazu ist durch o.a. Stellungnahme nicht erforderlich.

*3.2: Der aufzustellende Bebauungsplan wird dahingehend beanstandet, dass grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigte Überbauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Durchholzstraße bestehen. Es wird vorgebracht, dass der Bebauungsplanentwurf nicht dem Gebot des § 1a Abs. 1 BauGB entspricht, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Weiter würde gegen die Vorgabe in § 1a Abs. 2 BauGB verstoßen, wonach landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen.*

**Abwägung:**

Die Absicht, die Freifläche an der Durchholzstraße einer Bebauung zuzuführen, ist bereits durch Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1963, im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erneut positiv entschieden worden und so auch weiterhin 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.

Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird schon dadurch Rechnung getragen, dass im gesamtstädtischen Betrachtungsraum zur Verringerung von Freiraumbeanspruchung im Außenbereich hier eine Bebauung im innerstädtischen Siedlungsbereich vorgenommen werden soll. Diese Nachverdichtung im besiedelten Bereich ist auch deshalb schon vorzuziehen, da einer-

seits auf vorhandene Infrastrukturen zurück gegriffen und andererseits eine oftmals nicht gewünschte Entwicklung in den Außenbereich verhindert werden kann. Die nicht landwirtschaftlich genutzte ca. 1,5 ha große entwickelbare Fläche kann entsprechend einer geordneten Innenentwicklung im Stadtbereich mit im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich einer Regelung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Hierdurch kann festgestellt werden, dass die Grundsätze des § 1 und 1a bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine ausreichende Würdigung finden und berücksichtigt werden.

Aus den dargelegten Gründen werden die Bedenken zurückgewiesen.

**3.3:** *Nach Auffassung der Einwänder erfüllt der Bebauungsplanentwurf nicht die gesetzlichen Vorgaben des § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB. Danach ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten sind. Die Anforderungen hierzu ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.*

**Abwägung:**

Entsprechend der Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau gem. § 244 BauGB findet für dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahren altes Recht Anwendung. Laut § 2a BauGB 2001 ist bei Bebauungsplänen für speziell aufgeführte Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, bereits im Aufstellungsverfahren in die Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen.

Die Aufnahme eines Umweltberichtes nach den hierfür geltenden Vorgaben der Umweltverträglichkeitsprüfung in die Begründung findet aufgrund der Überleitungsvorschriften und der Anwendung des alten Rechtes für diesen Bebauungsplan keine Anwendung. Somit war und ist erforderlich, gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz für die Inanspruchnahme von Freiraum eine Eingriffsbewertung vorzunehmen. Diese Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist erfolgt und in die Begründung zum Bebauungsplan mit der vorgesehenen Ausgleichsform eingeflossen. Darüber hinaus ist die Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan als Punkt 5 der textlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB aufgenommen und zugeordnet worden.

Aus den dargelegten Gründen werden die Einwändungen zurückgewiesen.

**3.4:** *Es wird vorgebracht, dass die Planung nicht den Anforderungen genügt, die sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergeben, die gem. § 1a Abs.3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der unter Ziffer 14 der Begründung aufgeführte landschaftspflegerische Fachbeitrag lag bei erfolgter Einsichtnahme den offengelegten Unterlagen nicht bei. Insofern stellen sich die Ergebnisse des landschaftspflegerischen Fachbeitrages in ihrer schematischen Form in der Begründung als ungenügend dar.*

**Abwägung:**

Der angesprochene landschaftspflegerische Fachbeitrag lag vor. Er ist als Ergänzung zur Begründung und Bebauungsplanfassung bereit gehalten worden.

Gem. § 1a Abs.3 BauGB ist entsprechend der Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau gem. § 244 BauGB verfahren worden. Der Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft kann, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs entsprechend den Festsetzungen erfolgen. So ist die Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan als Punkt 5 der textlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB aufgenommen und zugeordnet worden und entspricht der im BauGB vorgesehenen Vorgehensweise. Zur Absicherung dieser Maßnahme wird zwischen den Beteiligten gem. § 11 BauGB eine vertragliche Vereinbarung vor Fassung des Satzungsbeschlusses getroffen.

Aus den dargelegten Gründen wird der Einwand zurückgewiesen.

**3.5:** *Es wird vorgebracht, dass der Bebauungsplanentwurf nicht den Anforderungen aus § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB genügt. Demnach ist die Gemeinde verpflichtet, die Denkmaleigenschaft eines von der Bauleitplanung betroffenen Gebäudes in die Abwägung einzubeziehen. Dieser Verpflichtung ist nicht nachgekommen worden. Das denkmalgeschützte Gebäude ist nach Auffassung der Einwänder unter Außerachtlassung der vorzunehmenden Abwägung in das Plangebiet einbezogen und dessen Festsetzungen somit unterschiedslos unterworfen worden. Dies würde dem Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes zuwiderlaufen und bedeutet einen Verstoß gegen die aus § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB fließende Verpflichtung der planaufstellenden Gemeinde.*

*Indem das Gebäude in das Plangebiet einbezogen wird, verkennt es seine herausragende Stellung in der Bauumgebung. Durch das umgebende Plangebiet droht das Denkmalgebäude seinen eigenständigen Charakter sowie Solitärstellung zu verlieren und in dem Planungsgebiet regelrecht unterzugehen. Hieraus wird die Rechtfertigung abgeleitet, das denkmalgeschützte Gebäude nicht in den Bebauungsplanbereich mit einzubeziehen und seinen Festsetzungen zu unterwerfen. Folglich sollte das Grundstück aus dem Bebauungsplanbereich herausgenommen werden.*

### **Abwägung:**

Gem. der Überleitungsvorschriften sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch neben die in Abs. 5 Nr. 1-4 aufgezählten Belange die in Nr. 5 BauGB aufgeführten Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen.

Die in Nr. 5 bezeichneten Belange sind wesentliche Bestandteile einer auf Erhaltung und Erneuerung ausgerichteten Bauleitplanung. Sie bezwecken eine Verbindung der Ziele des Denkmalschutzes mit denen des Städtebaus. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege beziehen sich auf die Gesamtheit der in den Landesdenkmalgesetzen erfassten Belange. Für die Abwägungsbeachtlichkeit ist die im Landesrecht vorgesehene und tatsächlich erfolgte Unterschutzstellung von Gebäuden, einer Gesamtanlage und Bodendenkmäler wichtig. Maßgeblich ist aber allein die städtebauliche Relevanz landesrechtlich erfasster Belange des Denkmalschutzes.

Städtebauliche Erhaltungsgründe und Gründe des Denkmalschutzes sind prinzipiell voneinander getrennt zu prüfen. Dies kann dazu führen, dass eine einzelne bauliche Anlage entweder nur aus den genannten städtebaulichen Gründen ohne denkmalschützerischen Bezug oder nur als Bau- und Denkmal ohne städtebauliche Funktion erhaltungswürdig ist. Die Erhaltungswürdigkeit eines Objektes ist zunächst ohne Rücksicht auf andere städtebauliche Belange nach objektiven Maßstäben zu beurteilen. Die Erhaltungswürdigkeit ist gerichtlich voll kontrollierbar. Sind die Voraussetzungen hierfür nicht gegeben, können die von der Gemeinde dargelegten Gesichtspunkte gleichwohl abwägungsbeachtlich sein, in aller Regel jedoch nicht mit dem Gewicht, das den unter Nr. 5 fallenden Belangen zukommt. Als planerische Konsequenzen sind solche Festsetzungen zu unterscheiden, die unmittelbar den in Nr. 5 bezeichneten Belangen dienen von Festsetzungen, die Beeinträchtigungen der erhaltenswerten Objekte vermeiden.

Bei dem denkmalgeschützten Gebäude Durchholzstraße Nr. 22 (nach § 9 Abs. 6 BauGB auch so im Bebauungsplan aufgenommen) handelt es sich um ein ehemals genutztes Bauernhaus, das als "Vier-Ständer-Fachwerkhaus" errichtet wurde. Das im Ursprung dazugehörige, auch in den Analen erwähnt und Ensemble bildende, südwestlich gelegene Stallgebäude ist nicht mehr existent. Insofern ist der denkmalwerte und bedeutsame Ensemblebezug einer solitären Hofanlage nicht mehr vorhanden. So teilt das Amt für Denkmalpflege nach durchgeführter Ortsbesichtigung in seiner abgegebenen Stellungnahme mit, dass gegen die Bebauungsplanaufstellung keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen.

Bei dem Erwerb der Hofanlage und der vorgenommenen kleinteiligen Ausparzellierung aus dem ehemaligen Gesamtgrundstück war dem Erwerber bereits durch Darstellung einer Wohnbaufläche

im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1963 bekannt, dass die Freifläche zu gegebener Zeit einer Bebauung zugeführt werden soll. Eine großzügig vom Eigentümer vorgenommene private Sicherung, die die heute vorhandenen Strukturen beibehalten hätte können, ist nicht erfolgt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das denkmalgeschützte Gebäude und der Umgebungsbereich durch das verbleibende ca. 1525,0 m<sup>2</sup> große Grundstück und durch eine umgebende Neubebauung mit ebenfalls großzügigen Grundstückszuschnitten nach wie vor als Solitärstandort deutlich wahrnehmbar. Durch die getroffenen Festsetzungen mit entsprechenden Höhenbegrenzungen für künftige Gebäude bleibt die herausragende Stellung in diesem Baugebiet erhalten. Ergänzend kommt hinzu, dass gestalterische Vorgaben für den im Plan gekennzeichneten Denkmalbereich nicht greifen. Somit sind keine Gründe erkennbar, ein Einzelgrundstück aus einem zusammenhängenden Planungsraum herauszunehmen.

Aus den dargelegten Gründen wird dem Antrag, das Grundstück Durchholzstraße Nr. 22 aus dem Bebauungsplan herauszunehmen, nicht gefolgt.

**3.6:** *Es wird vorgebracht, dass durch die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 Abs. 2 BauNVO als Folge nur Wohngebäude zulässig sind. Im vorhandenen Gebäude ist jedoch ein Fotostudio untergebracht. Es wird der Einwand geltend gemacht, dass auch dann, wenn die untergebrachte Nutzung selbst ein Bestandsschutz zukommen sollte, nicht gewährleistet ist, künftig eine andere, nicht störende gewerbliche Nutzung möglich ist. Nach § 3 Abs. 3 BauNVO können in WR-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden*

- 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*Da im Bebauungsplan die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen worden sind, bedeutet dieser Ausschluss einen Nachteil für die Grundstückseigner und beeinträchtigt sie hinsichtlich ihrer Nutzungen im Gebäude bzw. künftiger Planungsabsichten.*

*Ferner wird die Vermutung geäußert, dass das Gebäude nur für eine Vermietung zu Wohnzwecken nicht zu realisieren wäre. Darüber hinaus wäre eine geeigneter Interessent für eine anderweitige Nutzung in der besonderen Räumlichkeit, wie sie der Tennenbereich darstellt, schwer zu finden. Hierbei sind evt. anfallende Umbaukosten von ihrer Mandantin nicht zu finanzieren. Die Einwände vertreten die Meinung, dass die Einbeziehung des denkmalgeschützten Gebäudes in ein durch den Bebauungsplan vorgesehenes WR-Gebiet den Kreis möglicher Interessenten einengen würde und bringen nochmals vor, das Grundstück aus dem Bebauungsplangebiet herauszunehmen.*

#### **Abwägung:**

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. Konsequenterweise bedeutet dieses für das zu entwickelnde Baugebiet in Anlehnung an das heute überwiegend Vorzufindende auch den Ausschluss der in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.

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.

Ein Herausnehmen des o.g. Einzelgrundstücks würde für die Beurteilung der in dem Gebäude ausgeübten gewerblichen Nutzung keine Veränderung in der Sachlage begründen. Die v.g. Nutzung entspricht nicht einer gebietstypischen Nutzung nach § 3 Abs. 3 BauNVO. Sie ist dennoch aufgrund des besonderen Ambientes einerseits sowie unter wirtschaftlichen Aspekten zur Erhaltung des Gebäudes andererseits genehmigt worden. Somit konnte eine Nachfolgenutzung unter Einbeziehung der denkmalpflegerischen Belange gefunden und als begründete Einzelfallentscheidung für das Baudenkmal positiv begleitet werden.

Im Rahmen dieses Planungsermessens hat die Gemeinde weiterhin die Möglichkeit, bei künftig beabsichtigten Veränderungen im denkmalgeschützten Gebäude in einer konkreten Einzelfallprüfung entsprechend ihres städtebaulichen Entwicklungskonzeptes noch vertretbare und genehmigungsfähige Vorhaben bzw. Nutzungen durch Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eine Zulassung zu erreichen.

Aus den dargelegten Gründen wird dem Antrag, das Grundstück Durchholzstraße Nr. 22 aus dem Bebauungsplan herauszunehmen, nicht gefolgt.

*3.7: Es wird vorgebracht, dass auf dem Grundstück neben den im Bebauungsplan festgesetzten Baum weitere erhaltenswerte Bäume vorhanden sind und ebenfalls durch eine Einzelfestsetzung als erhaltenswert festgesetzt werden sollten.*

#### **Abwägung:**

Die hier neben dem Einzelbaum angesprochenen Bäume befinden sich gem. der Stellungnahme des Forstamtes (Stellungnahme aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) in einer Fläche, die vom Forstamt als Waldbereich eingestuft wird. Dieser Waldbereich konnte sich sukzessive entwickeln und in Verbindung mit dem Wald der Dammböschung sowie den Kleingewässern eine gewisse Diversität an Lebensraum erlangen. Bei einer künftigen Bebauung muss die im landschaftsökologischen Fachbeitrag vorgesehene Ausgleichsmaßnahme dem forstlich geforderten Anspruch genügen und insbesondere den Waldverlust quantitativ wie qualitativ gleichwertig ersetzen.

Bedingt durch die Situation, dass der Bestand unabhängig von dem nahe am Gebäude stehenden Einzelbaum 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. Das hat dazu geführt, dass Änderungen vorgenommen worden sind und zur Aufnahme des forstlichen Kompensationsbedarfes im landschaftsökologischen Fachbeitrages geführt haben. Insbesondere sollen im Rahmen des Ökopools 1.709 m<sup>2</sup> Wald erstmalig angelegt werden. Durch diese beschriebenen Maßnahmen sind aus Sicht des Forstamtes vorgebrachten Bedenken ausgeräumt.

Somit sind aufgrund der angewandten Bewertungsrichtlinie des Kreises Recklinghausen die angesprochenen Bäume methodengerecht in die Flächenbilanzierung Wald miteingeflossen und nicht als Einzelbäume in die Erfassung der Bestandsbewertung aufgenommen worden. Resultierend aus der Bewertungsmethode sind die Einzelbäume im Bebauungsplan auch nicht als erhaltenswerte Bäume festzusetzen gewesen.

Aus den dargelegten Gründen wird der Anregung nicht gefolgt.

#### **Nächster Verfahrensschritt:**

Nach der Beschlussfassung über die Anregungen ist als nächstes der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB zu fassen.

**Finanzielle Auswirkungen: evtl.  
Erwerb der öffentlichen Grünfläche;  
Folgekosten: jährliche Unterhaltungen**

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 Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

**I. Anregungen aus der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB**

(1.0) Anregungen des Kreises Recklinghausen:

- zu 1.1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- zu 1.2: Der Anregung wird gefolgt.
- zu 1.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- zu 1.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

(2.0) Reinhard und Gisela van Wasen, Manfred Kussy:

- zu 2.0: Der Einspruch wird zurückgewiesen.

(3.0) Kanzlei Dr. Wesener, bevollmächtigt durch Frau Christel Ullrich:

- zu 3.1: Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.
- zu 3.2: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
- zu 3.3: Die Einwände werden zurückgewiesen.
- zu 3.4: Der Einwand wird zurückgewiesen.
- zu 3.5: Dem Antrag auf Herausnahme aus dem Bebauungsplan wird nicht gefolgt.
- zu 3.6: Dem Antrag auf Herausnahme aus dem Bebauungsplan wird nicht gefolgt.
- zu 3.7: Der Anregung wird nicht gefolgt.

**II. Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Bebauungsplan Nr. 132**

**Gebiet: Durchholz- / Eikampstraße**

Mit der Begründung vom 19.12.2005 wird der Bebauungsplan Nr. 132, Gebiet: Durchholz- / Eikampstraße, wie folgt als Satzung beschlossen:

**ORTSSATZUNG**  
**über die städtebauliche Ordnung des Gebietes**  
**Durchholz- / Eikampstraße**  
**Bebauungsplan Nr. 132**  
**vom 2006**

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. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GV NRW S. 498), der §§ 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1818) 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 am 05.04.2005 (GV NRW S. 332), hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am.....2006 den Bebauungsplan Nr. 132 als Satzung beschlossen.

**§ 1**

Der Bebauungsplan Nr. 132 besteht aus einem Blatt zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichen-erklärungen und den aufgedruckten textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 ist auf dem Blatt „zeichnerische Festsetzungen“ mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

**§ 2**

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

Der Bürgermeister

- Roland -  
\_\_\_\_\_

In der Sitzung des

☒ \_\_\_\_\_-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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