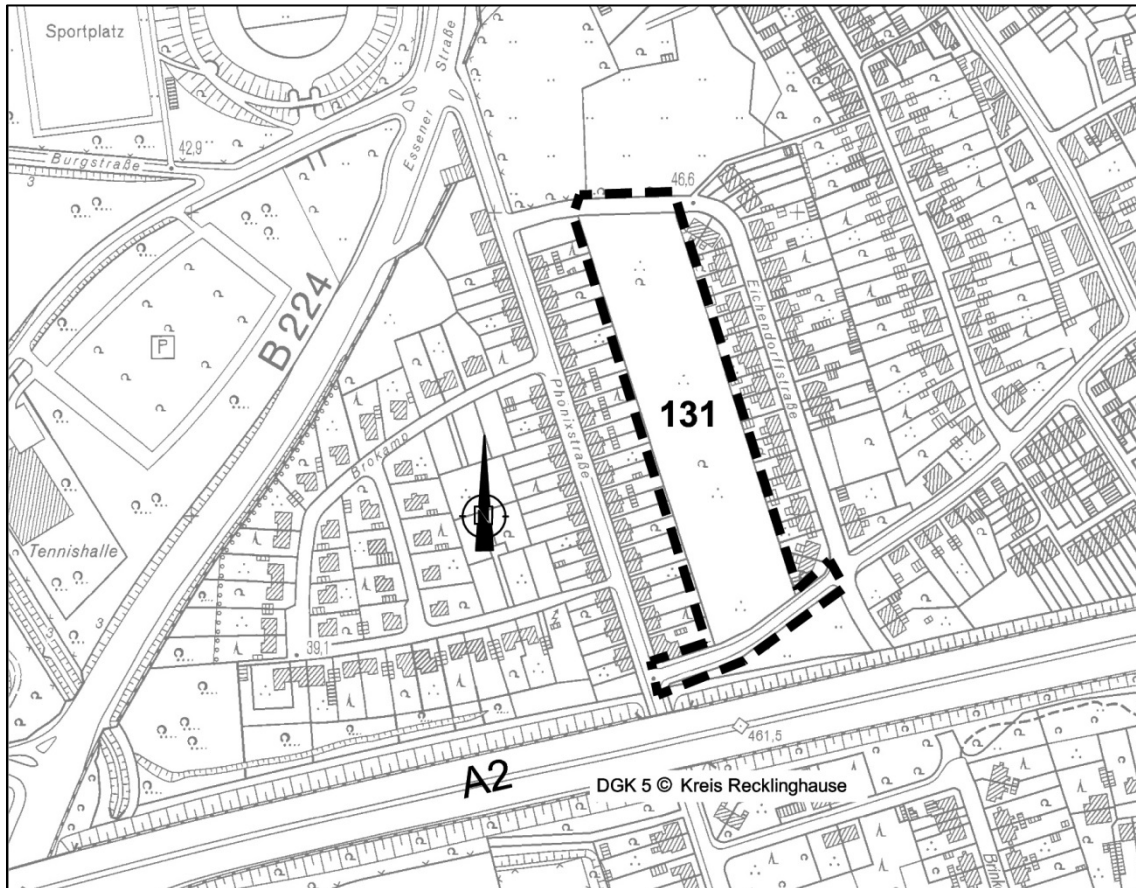


Stadt Gladbeck

Amt für Planen, Bauen, Umwelt



BEGRÜNDUNG zum

Bebauungsplan Nr. 131

Gebiet: Phönix- / Eichendorffstraße

vom 12.12.2016

gemäß § 10 BauGB

BEGRÜNDUNG

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Gesetzliche Grundlagen..... | 3 |
| 2. | Geltungsbereich des Bebauungsplanes..... | 3 |
| 3. | Rechtsqualität des Bebauungsplanverfahrens | 3 |
| 4. | Planungsrechtliche Situation | 4 |
| 5. | Planungsanlass und Zielsetzung | 4 |
| 6. | Aktuelle Nutzung | 4 |
| 7. | Städtebauliche Konzeption | 5 |
| 8. | Art der baulichen Nutzung..... | 5 |
| 9. | Maß der baulichen Nutzung..... | 6 |
| 10. | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 6 |
| 11. | Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen | 7 |
| 12. | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 7 |
| 13. | Gestalterische Festsetzungen..... | 7 |
| 14. | Erschließung | 8 |
| 15. | Ver- und Entsorgung | 8 |
| 16. | Immissionsschutz | 9 |
| 17. | Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege..... | 10 |
| 18. | Umweltbelange | 11 |
| 19. | Altlasten | 11 |
| 20. | Bodenordnende Maßnahmen..... | 11 |
| 21. | Artenschutz..... | 11 |
| 22. | Strukturdaten..... | 13 |
| 23. | Finanzierung / Kosten..... | 13 |

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294),

Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208).

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gladbeck-Butendorf, Gemarkung Gladbeck, Flur 69, Flurstück 1063. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Eichendorffstraße,
- im Osten durch die rückwärtigen westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Eichendorffstraße,
- im Süden durch die südliche Grenze der Diepenbrockstraße,
- im Westen durch die rückwärtigen östlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Phönixstraße.

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

3. Rechtsqualität des Bebauungsplanverfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 131 »Phönix-/ Eichendorffstraße« wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB liegt unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 1 genannten Größe von 20.000 qm. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, keinen Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie keine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB.

4. Planungsrechtliche Situation

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, stellt den o. g. Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar.

In dem seit 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck wird der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festsetzt, ist dieser i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für das Plangebiet existiert bisher kein Bebauungsplan.

5. Planungsanlass und Zielsetzung

Entsprechend der gesetzlichen und planerischen Vorgaben ist die Stadt Gladbeck um eine verstärkte Innenentwicklung bemüht, um die Ausweitung der Siedlungsfläche auf Kosten der freien Landschaft zu vermeiden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 131, Gebiet: Phönix-/ Eichendorffstraße, befindet sich inmitten der bestehenden Siedlung. Das Planungsvorhaben kann daher als Projekt der Innenentwicklung bewertet werden.

Im Rahmen der baulichen Entwicklung für das künftige Baugebiet in Gladbeck-Butendorf soll der Blockinnenbereich zwischen der Phönix-, Eichendorff- und Diepenbrockstraße einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der erarbeitete städtebauliche Entwurf sieht u. a. vor, beidseitig der geplanten Erschließungsstraße einen Mix aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern zu realisieren. Ergänzend ist ein Mehrfamilienhaus als städtebaulicher Solitär geplant. Es ist vorgesehen, im Gebiet ein besonderes Wohnprojekt (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Bauherrengemeinschaft) zu entwickeln.

6. Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet wird in Teilen durch Gärten und Schrebergärten genutzt. Andere Teilflächen liegen brach. Entlang der Eichendorffstraße im Norden und der Diepenbrockstraße im Süden ist das Gelände durch Platanen gesäumt. Im nördlichen Bereich befindet sich Wildwuchs mit einzelnen Bäumen. Ein ca. 18 m breiter Streifen im Osten wird durch Gärten genutzt, die aus Rasenflächen mit einzelnen Bäumen und Ziergehölzen bestehen und nach Westen durch verschiedene Gehölze und Sträucher abgegrenzt sind. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Schrebergärten mit Gemüsebeeten, einzelnen Bäumen und Sträuchern. Dort sind einzelne Gartenhäuser vorhanden.

Im Osten und Westen grenzen Wohngrundstücke an das Plangebiet an. Südlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A2. Im Norden liegt eine Wiese, die im Flächen-

nutzungsplan als Wohnbaufläche und Fläche für ökologisches Bauen dargestellt ist. Jenseits der westlich verlaufenden B 224 folgen Grünflächen. Innerhalb dieser Grünflächen befinden sich Sportflächen sowie das Wasserschloss Wittringen.

7. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet eine Wohnbebauung entlang einer Nord-Süd-Erschließung vor. Sowohl im Norden als auch im Süden wird das Wohngebiet durch private Gärten und Grünflächen begrenzt. Die Grundstücke sind nach Osten bzw. Westen ausgerichtet.

Im Nord-Westen des Plangebietes ist ein Mehrfamilienhaus vorgesehen, das sich als Solitär mit drei Geschossen plus Staffelgeschoss leicht von der übrigen Bebauung abhebt. Südlich folgen Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Geschossen. Am südlichen Ende des Plangebietes sind Reihenhäuser mit maximal drei Geschossen vorgesehen. Sie formieren sich um einen gemeinsamen Wohnhof. Die zugehörigen Garagen und Stellplätze sind im Süden zusammengefasst. Dieser Bereich soll als Mehrgenerationenwohnen und/oder durch eine Bauherrengemeinschaft realisiert werden. Östlich der Erschließungsstraße sind großzügige Grundstücke für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern mit maximal zwei Geschossen geplant.

Insgesamt sollen im Plangebiet ca. 40 Wohneinheiten (WE) entstehen. Davon entfallen ca. 13 WE auf freistehende Einfamilienhäuser, 14 WE auf Doppelhäuser sowie mind. 4 WE auf das Mehrfamilienhaus. Darüber hinaus ist eine Bebauung mit Reihenhäusern (ca. 7 WE) vorgesehen.

Die neue Erschließungsstraße liegt zwischen Eichendorffstraße und Diepenbrockstraße und ist von Norden und Süden zugänglich. Ungefähr in der Mitte des Plangebietes (Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche) soll im Straßenraum ein Quartiersplatz angelegt werden. Er wird begrünt und ist durch die Bewohner der neuen Wohnstraße nutzbar. Ergänzend zum begrüntem Quartiersplatz und weiterer Bäume und Grünbereiche im Straßenraum sind großzügige private Grünflächen vorgesehen. Im Süd-Westen ist vor den geplanten Reihenhäusern des zurück genommenen Baufeldes auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine private gemeinschaftliche Grünfläche vorgesehen.

8. Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Zielsetzung sowie der Lage des Baugebiets innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen werden »Allgemeine Wohngebiete« (WA1 bis WA4) festgesetzt.

In den »Allgemeinen Wohngebieten« (WA 1 bis WA 4) sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen. Darüber hinaus werden in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die Realisierung der ausgeschlossenen Nutzungen ist im Plangebiet städtebaulich unerwünscht. Durch die Einschränkungen sollen in den allgemeinen Wohngebieten die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sein. Darüber hinaus soll eine verstärkte Verkehrsbelastung im Plangebiet vermieden werden.

9. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Durch die Ausschöpfung der zulässigen Grundflächenzahl soll gewährleistet werden, dass die dem städtebaulichen Konzept zugrunde liegende Dichte realisiert und gleichzeitig mit den beschränkten Wohnbauflächen wirtschaftlich umgegangen werden kann.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird im WA 1 und WA 3 auf III und im WA 2 und WA 4 auf II festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an die angrenzenden vorhandenen Baustrukturen. Im WA 3 ist ein Vollgeschoss mehr festgesetzt, da so in Verbindung mit der vorgesehenen Bauweise (Hausgruppe) die Nutzbarkeit der Gebäude verbessert wird. Im WA 1 dient die höhere maximale Geschosshöhe der städtebaulichen Akzentuierung des Solitärbaukörpers.

10. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung und der geplanten baulichen Strukturen wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Sie ist im WA 2 und 3-Gebiet auf Einzel- und Doppelhäuser und im WA 4-Gebiet auf Hausgruppen beschränkt. Somit ist der überwiegende Teil des Plangebietes mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen, was den Charakter der umliegenden bestehenden Siedlung aufgreift. Im WA 3-Gebiet sind Hausgruppen festgesetzt, um hier die im städtebaulichen Konzept geplanten Reihenhäuser zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Sie werden entsprechend der städtebaulichen Planung bemessen, um das städtebauliche Grundkonzept umzusetzen und geben gleichzeitig einen gewissen

Spielraum. Überschreitungen der Baugrenze sind für Terrassenüberdachungen (bis 3,00 m) und Garagen bzw. Carports (rückwärtige Baugrenze) ausnahmsweise möglich.

11. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die maximale Länge von Garagen bzw. Carports wird auf 9,00 m beschränkt. Hierbei kann eine Überschreitung der hinteren Baugrenze bzw. Grenze der festgesetzten Garagenfläche um max. 3,00 m zugelassen werden.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO wird zum Teil eingeschränkt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden bestimmte Nebenanlagen, nämlich Gartenlauben, Gewächshäuser, überdachte Schwimmbecken und Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer Grundfläche von mehr als 5 qm, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Andere Nebenanlagen (z.B. Geräteräume, Fahrradabstellanlagen, Einrichtungen für Abfallbehälter etc.) sind ausdrücklich zulässig. Sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO können im Einzelfall zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt davon unberührt.

Durch die genannten Festsetzungen wird sichergestellt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen in städtebaulich verträglicher Form errichtet werden und die städtebauliche Ordnung und Gestaltqualität erhalten bleiben.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im WA 3-Gebiet sind laut städtebaulicher Konzeption Reihenhäuser vorgesehen, deren Zugang nicht direkt von der Erschließungsstraße erfolgt und deren Stellplätze/Garagen zentral organisiert sind. Für die notwendigen Wegeverbindungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. So wird die Zugänglichkeit der Häuser und Garagen sichergestellt.

13. Gestalterische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Sie sollen zusammen mit den übrigen Festsetzungen die Umsetzung des übergeordneten städtebaulichen Konzeptes gewährleisten. Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es vor allem, für das Baugebiet eine grundsätzliche Übereinstimmung im äußeren Gestaltungsbild zu erreichen. Als verbindende Elemente werden in erster Linie

die Firstrichtung und Dachform, die Materialien und Farben festgesetzt. Doppel- und Reihenhäuser sollen gleiche Gestaltungsmerkmale tragen, um als Einheit wahrgenommen zu werden.

Es ist städtebaulich erwünscht, dass die neue Bebauung eine erkennbare Einheit bildet. Zudem soll sie an die vorhandene Bebauung anknüpfen und sich gestalterisch integrieren. Aus diesen Gründen werden die gestalterischen Merkmale der angrenzenden Bebauung in den Festsetzungen aufgegriffen. Dies gilt beispielsweise für die Firstrichtung und die Dachform.

Darüber hinaus werden Regelungen zu Einfriedungen und Vorgärten getroffen. Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,00 m und einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die Vermeidung von Bodenversiegelungen und die Begrünung der Vorgärten vermindern mögliche negative Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Arten. Es ist darüber hinaus städtebaulich gewünscht, das Wohngebiet mit vielen Grünflächen zum öffentlichen Raum hin zu gestalten, um das Erscheinungsbild zu verbessern.

14. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Diepenbrockstraße und die Eichendorffstraße erschlossen. Im Zusammenhang mit der neuen Erschließung des Bebauungsplangebietes sind in den Bestandsstraßen notwendige Anpassungs- und Ausbaumaßnahmen erforderlich, so dass diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen sind.

Die Erschließung im Plangebiet selber wird über eine neu anzulegende Straße gesichert. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die Ausgestaltung des "Verkehrsberuhigten Bereiches" wird in der noch vorzunehmenden Ausbauplanung geregelt. Für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken Stellplätze und Garagen vorgesehen.

Es besteht Anschluss an den ÖPNV über die Haltestelle Eichendorffstraße. Sie wird im Halbstunden-Takt von der Buslinie 253 bedient, die von Gelsenkirchen-Buer über die Gladbecker Innenstadt zur Dechenstraße fährt.

15. Ver- und Entsorgung

Zur Trinkwasser-, Strom- und Gasversorgung sind ausgehend von vorhandenen Leitungen im Umfeld neue Leitungen im Plangebiet zu erstellen.

Das Schmutzwasser wird in einer neuen, separaten Leitung im Plangebiet gesammelt und an den vorhandenen Mischwasserkanal an der Diepenbrockstraße angeschlossen. Das Regenwasser wird in einer neuen, separaten Leitung im Plangebiet gesammelt, die weiter über die Diepenbrockstraße geführt und sodann in den Wittringer Mühlenbach eingeleitet wird. Die Anforderungen des § 51a LWG NRW werden somit erfüllt.

16. Immissionsschutz

Zur Ermittlung von immissionsbedingten Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurde eine gutachterliche Untersuchung vom »TÜV NORD« für das Plangebiet vorgenommen. Im Rahmen der Untersuchung wurden verschiedene Lärmquellen betrachtet. Auf das geplante Wohngebiet wirken Geräusche durch den Verkehr der Phönixstraße, der B 224 und der Autobahn A 2 ein.

Auf der Phönixstraße ergibt sich aus einer Verkehrszählung aus dem Jahre 2014 eine durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV) von 3.800 Kfz/Tag mit einem Lkw-Anteil von 5,5 %. Für die B 224 sowie die A 2 ergibt sich aus einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2010 eine Verkehrsmenge von 41.579 Kfz/Tag (B 224) und 76.288 Kfz/Tag (A 2). Der Lkw-Anteil auf der A 2 liegt tagsüber bei 16,7 % und nachts bei 25,4 %, auf der B 224 wird der Anteil nach den Standardvorgaben der RLS-90 mit tags und nachts 20 % in Ansatz gebracht.

Die abschirmende Wirkung der vorhandenen Schallschutzwände an der B 224 und der A 2 wurden bei der Schallausbreitungsrechnung berücksichtigt.

Im Plangebiet wurden die höchsten Geräuschimmissionen im Süden und Norden ermittelt. Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung nehmen die Geräuschimmissionen von Westen nach Osten ab. An der nördlichen Plangebietsgrenze liegt der Beurteilungspegel tagsüber bei 62 dB (A) sowie nachts bei 54 dB (A). An der südlichen Plangebietsgrenze liegt der Beurteilungspegel bei tagsüber 63 dB (A) sowie nachts bei 57 dB (A).

Demnach werden sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (tags 59 dB (A)/nachts 49 dB (A) als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 55 dB (A)/nachts 45 dB (A) für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet überschritten.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktiver Lärmschutz, der über die bestehenden 4 m hohen Lärmschutzwände hinausgeht, erscheint nur schwer umsetzbar und ist außerdem städtebaulich nicht wünschenswert. Der Schallschutz soll daher mit Hilfe passiver Maßnahmen sichergestellt werden.

Zum einen wird durch die städtebauliche Konzeption eine möglichst geringe Lärmbelastung erreicht, die insbesondere die Außenwohnbereiche vor Lärm schützt. Die am stärksten lärmbelasteten Bereiche im Süden sind nicht mit Wohngebäuden, sondern nur mit Garagen bebaubar, die für eine zusätzliche Abschirmung sorgen. Im WA 3-Gebiet sind die Gebäude nach Westen orientiert, sodass eine vom Lärm abgeschirmte Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung entsteht. Im WA 2-Gebiet sind die Baufenster nach Westen erweitert, sodass die Bauherren Wintergärten errichten oder geschützte Außenbereiche vor dem Haus realisieren können. Im WA 1-Gebiet sind die lautesten Bereiche im Nordwesten nicht bebaubar und das weitere Baufenster bietet Spielraum für die Gestaltung der Außenbereiche sowie am Gebäude Winterbalkone bzw. Loggien.

Zum anderen werden passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Schallgutachten vorgeschlagen. An den geplanten Wohnhäusern im südlichen Plangebiet nahe der A 2 sind maximal Fenster der Schallschutzklasse 3 (Lärmpegelbereich IV) erforderlich. Im übrigen Plangebiet ist ein ausreichender Lärmschutz für die Innenräume bereits mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 (Lärmpegelbereich III) gewährleistet. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen sind gemäß DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« (November 1989) folgende Bauschalldämm-Maße $r'_{w,res}$ zuzuordnen:

| | |
|----------------------|--------------------------------------|
| Lärmpegelbereich III | Bauschalldämm-Maß $r'_{w,res}$ 35 dB |
| Lärmpegelbereich IV | Bauschalldämm-Maß $r'_{w,res}$ 40 dB |

Ab einem Fensterflächenanteil der Außenwände von 40% erhöhen sich die jeweiligen Bauschalldämm-Maße $r'_{w,res}$ um 5 dB.

Die Außenbauteile von Gebäuden und Gebäudeteilen in den Obergeschossen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, müssen die erforderlichen Bauschalldämm-Maße $r'_{w,res}$ einhalten.

Lärmschutzfenster sind nur wirksam, wenn sie geschlossen sind. Daher empfiehlt das Gutachten für Schlaf- und Kinderzimmer mit Außenlärmpegeln nachts ab 50 dB (A) ergänzend schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies trifft für das gesamte Plangebiet zu.

Die DIN-Vorschriften, auf die in der Festsetzung verwiesen wird, werden beim Planungsamt der Stadt Gladbeck vollständig zur Einsicht bereitgehalten.

17. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege sind nach bisherigen Erkenntnissen im Plangebiet nicht betroffen. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen

jeglicher Art kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Mauerwerksteile entdeckt werden, ist dies der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, in Münster anzuzeigen. Eine entsprechende Formulierung ist im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen worden.

18. Umweltbelange

Gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet. Neben der Umweltprüfung, die gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich ist, ist darüber hinaus die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung ebenfalls nicht zu berücksichtigen. Demnach sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

19. Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Im Bebauungsplan ist jedoch präventiv der folgende Hinweis aufgenommen worden:

„Sollten im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Altlastenstelle der Stadt Gladbeck sowie der „Unteren Bodenschutzbehörde“ des Kreises Recklinghausen abzustimmen“.

20. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 131 ist die Einleitung eines formellen Bodenordnungsverfahrens nicht erforderlich.

21. Artenschutz

Bebauungspläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. BNatSchG erfüllen. Möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist nach neuerem Recht bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Andernfalls könnte der Bebauungsplan aufgrund eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein. In diesem Zusammenhang muss auch geprüft werden, ob eine „objektive Ausnahmelage“ nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegt. Diese Beurteilung

erfolgt durch die zuständige untere Landschaftsbehörde. Sie stellt gegebenenfalls die Erteilung von Ausnahmen in später zu entscheidenden Einzelfällen in Aussicht.

Sofern bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes alle Arbeitsschritte einer Artenschutzprüfung, soweit erforderlich, durchgeführt wurden, kann bei der späteren Genehmigung eines Vorhabens auf eine erneute Prüfung der Artenschutzbelange verzichtet werden, sofern der Zeitpunkt der Bauantragsstellung nicht später als 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes liegt und die Artenschutzprüfung unter Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde durchgeführt wurde.

Daher wurde ein Gutachterbüro (Büro Hamann & Schulte, Umweltplanung; Angewandte Ökologie, Landschaftsökologin Verena Schwarz) mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt.

Projektbezogene Auswirkungen

Der Abriss baulicher Anlagen sowie die Baumfällungen zur Baureifmachung der Grundstücke im Plangebiet sollte zum Schutz möglicherweise im Plangebiet angesiedelter Fledermäuse in den Monaten September, Oktober, November oder alternativ im Monat April durchgeführt werden. Sofern der Abriss in den Monaten Mai, Juni oder Juli durchgeführt werden soll, ist im kurzfristigen Vorfeld auszuschließen, dass Wochenstuben von Fledermäusen vorhanden sind. Im Fall eines Wochenstubennachweises sind ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Beim Abriss der Außenhülle von Gebäuden ist zu beachten:

- Die Mitarbeiter der mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind auf die Problematik hinzuweisen und darauf einzuweisen, wie aufgefundene Fledermäuse zu sichern sind.
- Bereits im Vorfeld ist zu klären, wo gefundene Fledermäuse im Bedarfsfall gepflegt werden können.
- Die fachgerechte Versorgung möglicherweise aufgefundener Fledermäuse ist sicherzustellen; hierzu muss eine im Fledermausschutz sachkundige Person während der Abrissarbeiten kurzfristig erreichbar sein.

Die Entnahme von Gehölzbeständen ist zum Schutz von Vögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also in den Monaten September bis einschließlich Februar, durchzuführen. Die Gehölzentnahme kann während der Brutzeit erfolgen, sofern zuvor nachgewiesen wird, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht eintreten können, da es innerhalb des betroffenen Gehölzbestandes keine Brutansiedlung gibt.

Fazit

Die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplanverfahren kommt zu dem Ergebnis, dass Konflikte für die meisten nach LANUV (2014) potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten bzw. sehr unwahrscheinlich sind.

22. Strukturdaten

| | | |
|---|-----|--------------------|
| Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes | ca. | 17.385 qm (1,74ha) |
|---|-----|--------------------|

Diese gliedert sich in:

| | | |
|----------------------------|-----|--------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. | 14.313 qm (1,43ha) |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. | 3.072 qm (0,31ha) |

23. Finanzierung / Kosten

Zur Verwirklichung dieser Maßnahmen entstehen der Stadt Gladbeck keine Kosten. Die notwendigen Anbindungen an die Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Investor des Baugebietes vorzunehmen.

Stadt Gladbeck, 12. Dezember 2016



Dr. Kreuzer

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung vom TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG durch Dipl.-Phys. Ing. Frank Overdick, Essen, 02. Oktober 2014
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Planungsbüro Hamann & Schulte durch B.Sc. Landschaftsökologin Verena Schwarz, Gelsenkirchen, 12. Juni 2014
- Lageplan Erschließung (bis Wittringer Mühlenbach), Lageplan Abwasseranlagen und Lageplan Verkehrsanlagen (Entwurfsplanungen) von der bPLAN Ingenieurgesellschaft durch Dipl.-Ing. Peter Günster, Essen, Februar 2015