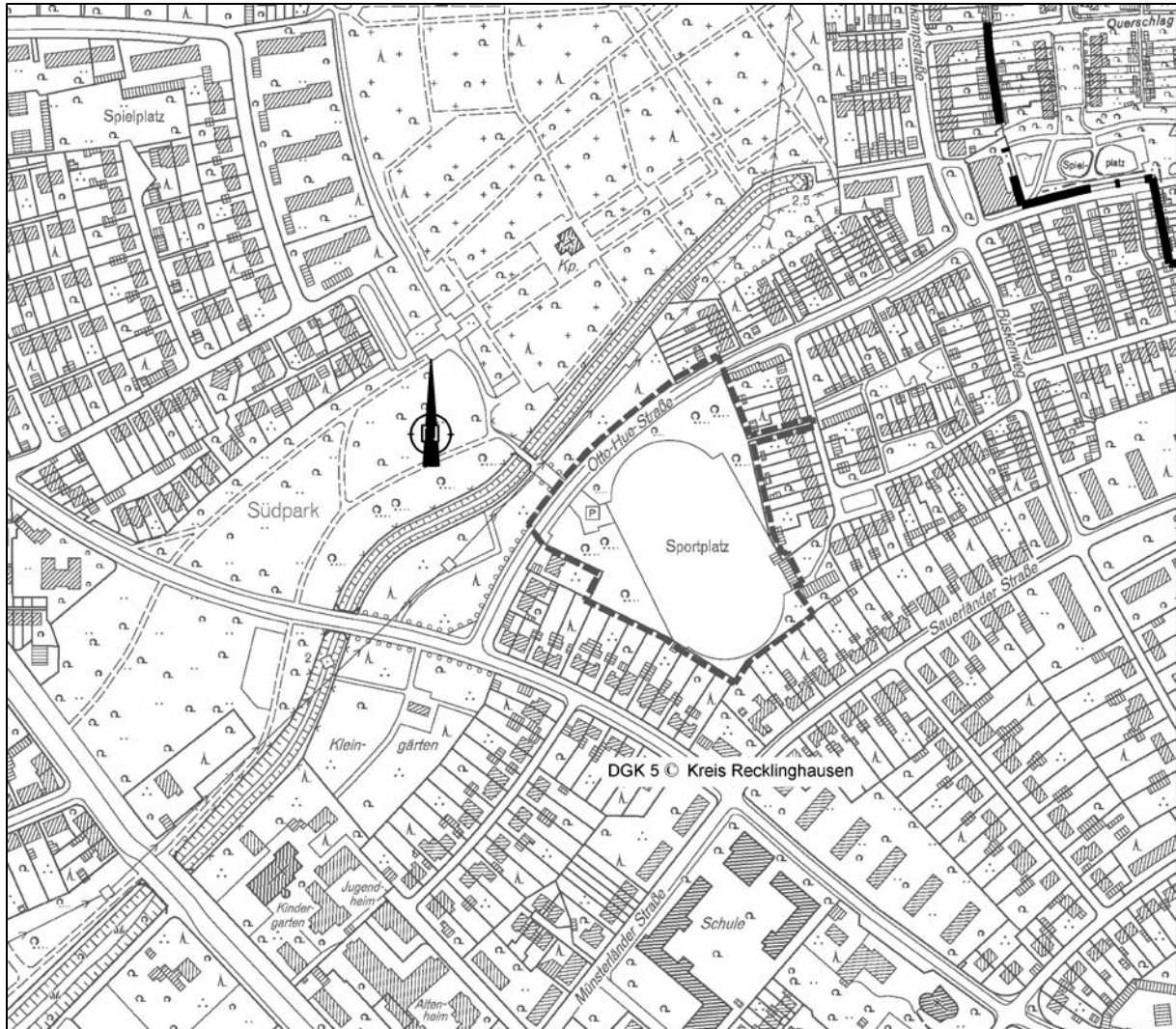


**Stadt Gladbeck**

**Amt für Planen, Bauen, Umwelt**



**BEGRÜNDUNG zum**

**Bebauungsplan Nr. 161**

**Gebiet: Otto-Hue-Straße / Alter Sportplatz**

**vom 15.02.2019**

**gemäß § 10 BauGB**

## BEGRÜNDUNG

1	Gesetzliche Grundlagen .....	2
2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	2
3	Rechtsqualität des Bebauungsplanverfahrens.....	2
4	Planungsrechtliche Situation.....	2
5	Planungsanlass und Zielsetzung.....	3
6	Aktuelle Nutzung.....	3
7	Planerische Konzeption.....	3
8	Art der baulichen Nutzung .....	4
9	Maß der baulichen Nutzung.....	5
9.1	Grundflächenzahl.....	5
9.2	Geschossigkeit.....	5
10	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	6
11	Verkehrsflächen.....	6
12	Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen.....	7
13	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	7
14	Wald-/ und öffentliche Grünfläche.....	7
15	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
16	Gestalterische Festsetzungen.....	8
17	Erschließung .....	9
18	Ver- und Entsorgung.....	9
19	Immissionsschutz.....	10
20	Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler.....	10
21	Umweltbelange .....	10
22	Artenschutz.....	11
23	Altlasten .....	11
24	Bodenordnende Maßnahmen.....	12
25	Hinweise.....	12
26	Strukturdaten .....	13
27	Finanzierung / Kosten.....	13
	Anlagen .....	13

## 1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162),

Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

## 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet (ca. 2,4 ha) liegt im Stadtteil Gladbeck-Brauck, Gemarkung Gladbeck und umfasst die Flurstücke 159, 527, 530, 531, 532 sowie die Flurstücke 586 und 754, als Teil der Otto-Hue-Straße (alle Flur 48). Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den nördlichen Rand der Otto-Hue-Straße,
- im Osten durch die rückwärtigen westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung am Dahlmannsweg,
- im Süden durch die rückwärtigen nördlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Sauerländer Straße,
- im Westen durch die rückwärtigen östlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Vehrenbergstraße.

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

## 3 Rechtsqualität des Bebauungsplanverfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 161, Gebiet: Otto-Hue-Straße / Alter Sportplatz, wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB geführt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten 20.000 qm. Der Bebauungsplan wird 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 allgemeinen Siedlungsbereich dar.

In dem seit 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck wird der Planbereich als Grünfläche und Waldfläche dargestellt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB im Wege der Berichtigung dementsprechend angepasst.

Für das Plangebiet existiert bisher kein Bebauungsplan.

## 5 Planungsanlass und Zielsetzung

Entsprechend gesetzlicher und planerischer Vorgaben strebt die Stadt Gladbeck eine verstärkte Innenentwicklung an, um die Inanspruchnahme von Freiraumflächen zulasten von Siedlungsflächen zu reduzieren.

Im Rahmen der baulichen Entwicklung für das künftige Baugebiet in Gladbeck-Brauck soll der ehemalige Bereich einer Sportplatzanlage an der Otto-Hue-Straße einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der zugrundeliegende städtebauliche Entwurf sieht u. a. vor, drei Mehrfamilienhäuser an der Eingangssituation an der Otto-Hue-Straße sowie 17 eingeschossige Wohnhäuser und 23 zweigeschossige Einfamilienhäuser (Doppelhaushälften, eine 3er Häusergruppe) zu realisieren. Die Erschließung ist über eine von der Otto-Hue-Straße ausgehende Stichstraße vorgesehen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 161, Gebiet: Otto-Hue-Straße / Alter Sportplatz, ist in einem bestehenden Siedlungsraum integriert. Das Planungsvorhaben kann daher als Innenentwicklungsprojekt bewertet werden.

## 6 Aktuelle Nutzung

Im Plangebiet befindet sich derzeit eine nicht mehr genutzte Sportplatzanlage. Nordöstlich und westlich der Sportanlage liegt eine kleine Waldfläche (hauptsächlich Buchenbestand, Flurstücke 530, 531 und 532). Nördlich auf dem Flurstück 527 sind weitere Bäume (in erster Linie Eichen) vorhanden, welche im Sinne des Gesetzes nicht als Wald eingestuft werden. Im Anschluss an die Waldflächen sowie im südlichen und südöstlichen Bereich schließen bestehende Wohngrundstücke an das Plangebiet an. Im nordwestlichen Bereich ist ein kleiner Parkplatz mit Zufahrt vorhanden.

## 7 Planerische Konzeption

Das planerische Konzept sieht eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern sowie ein- bzw. zweigeschossigen Wohngebäuden sowie zweigeschossigen Einfamilienhäusern vor. Das Gebiet wird über eine von Norden nach Süden verlaufende Stichstraße als Haupteerschließung, ausgehend von der Otto-Hue-Straße, erschlossen.

Die Wohngebäude sollen einer Vielzahl von Nutzergruppen zur Verfügung stehen. Um dies zu erreichen, ist eine Mischung unterschiedlicher Wohnangebote vorgesehen. Neben Eigentums-/bzw. Mietwohnungen sind eingeschossige Einfamilienhäuser (Bungalows) sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser für Familien geplant. Die Berücksichtigung der Barrierefreiheit in den Mehrfamilienhäusern sowie die Möglichkeit des Mehrgenerationenwohnens im Quartier ermöglichen auch Personen mit eingeschränkter Mobilität das Wohnen und Leben in einem modernen und ansprechenden Wohnquartier.

### Städtebauliches Konzept

Die drei Mehrfamilienhäuser im Norden des Plangebietes, die sich längs zur Otto-Hue-Straße anordnen, haben jeweils vier Vollgeschosse. Das oberste Geschoss springt in weiten Teilen von den drei unteren Geschossen zurück. Nach Süden hin ordnen sich 17 eingeschossige Wohnhäuser in Dreier- oder Vierergruppen an. Im weiteren Verlauf sind 10 zweigeschossige Doppelhäuser vorgesehen. Am südlichen Rand des Plangebietes ist zudem eine Hausgruppe mit drei Wohneinheiten geplant.

Um dem Wohnquartier ein gestalterisches Alleinstellungsmerkmal zu verleihen, werden alle Gebäude mit Flachdächern ausgebildet. So entsteht ein eigenständiges Quartier, das dennoch in sich einheitlich gestaltet ist. Hinsichtlich ihrer Bauweise und Geschossigkeit passen sich die geplanten Gebäude überwiegend an die umgebende Bestandsbebauung an, sodass sich das Quartier trotz eigener gestalterischer Merkmale in die Umgebung integriert. Durch die vorgesehene Bebauung entsteht ein qualitativvoller Wohnstandort mit durchmischtem Wohnungsangebot in integrierter Lage.

### **Verkehrs- und Stellplatzkonzept**

Das verkehrliche Konzept sieht eine von der Otto-Hue-Straße ausgehende Nord-Süd Erschließung als Haupteerschließungsachse (Mischverkehrsfläche) vor, welche im südlichen Plangebiet in einem Wendebereich, welcher auch als Quartiersplatz genutzt werden kann, endet. Ausgehend von der Haupteerschließung gibt es drei Stichstraßen Richtung Osten sowie zwei Stichstraßen Richtung Westen, die als Wohnstraßen ausgebildet werden, an denen größtenteils die eingeschossigen Wohngebäude und die Doppelhäuser angeordnet sind. Zudem befindet sich im südlichen Plangebiet, ausgehend vom Wendebereich/Quartiersplatz eine weitere östlich verlaufende Stichstraße. Ein Fuß- und Radweg führt im östlichen Teil des Gebietes zum bestehenden östlich angrenzenden Wohngebiet. Ein weiterer Fußweg soll auf der öffentlichen Grünfläche im Westen an die geplante öffentliche Stichstraße anknüpfen.

Für die Mehrfamilienhäuser sind drei Stellplatzanlagen mit Carports oder Stellplätzen vorgesehen, die sich im nordwestlichen Teil des Plangebietes zwischen den beiden östlichen Mehrfamilienhäusern, südlich des östlichen Mehrfamilienhauses sowie westlich des westlichen Mehrfamilienhauses befinden. Die äußeren Gebäude der eingeschossigen Häusergruppen haben eine Garage mit einem zusätzlich vorgelagerten Stellplatz sowie einen behindertengerechten Stellplatz vor dem Gebäude. Die Mittelhäuser der eingeschossigen Häusergruppen haben einen behindertengerechten Stellplatz vor dem Gebäude sowie die Möglichkeit zur Errichtung einer Garage auf einem ausparzellierten Grundstück. Darüber hinaus kann vor dieser Garage ein weiterer Stellplatz angeordnet werden. Die Doppelhaushälften/Reihenhäuser verfügen über eine Garage mit einem zusätzlich vorgelagerten Stellplatz. Öffentliche Parkplätze befinden sich an der Otto-Hue-Straße, im Bereich der Mischverkehrsfläche der Haupteerschließung sowie im Bereich des Wendebereiches.

### **Freiraumkonzept**

Den Geschosswohnungsbauten stehen gemeinschaftliche Grünflächen und/oder Mietergärten im Süden der Gebäude zu Verfügung. Die eingeschossigen Gebäude sowie die Doppel-/Reihenhäuser haben im rückwärtigen Grundstücksbereich Privatgärten, die zum öffentlichen Raum hin mit Hecken eingefriedet sind. Im westlichen Teil des Plangebietes werden die vorhandenen Gehölzbestände in die Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzpflanzungen integriert.

## **8 Art der baulichen Nutzung**

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Zielsetzung sowie der Lage des Baugebiets innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen werden »reine Wohngebiete« (WR) festgesetzt.

In den reinen Wohngebieten (WR 1 bis WR 5) sind Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig. Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den reinen Wohngebieten (WR 1 bis WR 5) sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

## 9 Maß der baulichen Nutzung

### 9.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für die Wohngebiete WR 1, WR 3 und WR 5 mit 0,4 festgesetzt. Dadurch wird für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung ermöglicht.

In den Wohngebieten WR 2 und WR 4 soll ein barrierefreies Wohnangebot in eingeschossigen Wohngebäuden ermöglicht werden, welches sich in erster Linie an ältere Personen richtet. Um auch großzügigere Wohnraumbedürfnisse, die sich sonst eher auf mehrere Geschosse verteilen, unter den genannten Rahmenbedingungen realisieren zu können, ist eine Überschreitung der gem. § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 erforderlich. Für das WR 2 und WR 4 wird die GRZ nach § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,55 festgesetzt.

Eine ausreichende Belichtung, Besonnung sowie Belüftung der Wohngebäude ist durch die eingeschossige Bauweise (keine unzumutbare Verschattung), die Anordnung der Gebäude zueinander sowie den Abstand zwischen den Gebäudereihen sichergestellt (ausreichende Luftzirkulation möglich). Im Nahbereich der geplanten Bebauung sind zudem ausreichende wohnungsnaher Freiflächen, wie zum Beispiel die westlich liegende festgesetzte Grünfläche, vorhanden und sichergestellt. Somit sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht festzustellen.

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze, -carports, -garagen) der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzugerechnet werden können. Dadurch soll der Nachteil ausgeglichen werden, dass der jeweilige Anteil der Gemeinschaftsanlage zwar faktisch, jedoch nicht rechtlich, bzw. rechnerisch ein Teil des Baugrundstückes ist.

Unter Berücksichtigung der Gemeinschaftsstellplätze, -garagen, -carports und Nebenanlagen kommt es in den Baugebieten WR 2 und WR 4 zu einer Überschreitung der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grenzen der Versiegelung bis zu einem Maß von 0,8. Die Überschreitung der GRZ 2 durch entsprechende Nebenanlagen rechtfertigt sich durch einen großen und behindertengerechten Stellplatz vor den Gebäuden, einer sicheren barrierefreien Zuwegung zum Eingang der Gebäude sowie eine großzügige Terrasse.

### 9.2 Geschossigkeit

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird im WR 1 auf vier Vollgeschosse festgesetzt. Die höhere maximale Geschosshöhe der Bebauung dient der städtebaulichen Akzentuierung im Eingangsbereich an der Otto-Hue-Straße. Gleichzeitig wird für diesen Bereich auch eine maximale Wandhöhe festgesetzt, um eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten.

Gemäß der städtebaulichen Konzipierung wird im WR 2 und WR 4 maximal ein Vollgeschoss sowie eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Die maximale Wandhöhe soll den Bau eines möglichen Staffelgeschosses vermeiden. Im WR 3 und WR 5 werden entsprechend der Konzipierung maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Letztgenannte Festsetzung ermöglicht auch eine Anpassung an die umgebende Bebauung.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen der geplanten baulichen Anlagen dürfen maximal 0,3 m über der dem jeweiligen Baufeld angrenzenden Höhe der Verkehrsfläche, bzw. der Fläche des GFL, liegen, die der Erschließung des jeweiligen Baufeldes dient. Dies begründet sich darin sinnvolle Anschlüsse der Gebäude an die Erschließungsflächen zu ermöglichen. Als Bezugspunkt dient die dem Baufeld in der Planzeichnung vorgelagerte, festgesetzte Straßenausbauhöhe. Als Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen (OKFE).

## **10 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung und der geplanten baulichen Strukturen wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Im WR 1 besteht eine offene Bauweise, um Geschosswohnungsbauten zu ermöglichen. Im WR 2 und WR 4 werden nur Hausgruppen festgesetzt. Im WR 3 sind Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen (bedingt durch das städtebauliche Konzept) und im WR 5 nur Doppelhäuser. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist somit mit Hausgruppen und Doppelhäusern zu bebauen, was den Charakter der umliegenden bestehenden Siedlung aufgreift.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Diese spiegeln das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wieder. Mit der Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen besteht einerseits die Möglichkeit, ausreichend Spielraum bei der Anordnung und Gestaltung der beabsichtigten Gebäudetypen zu erhalten, andererseits dient die Tiefenbeschränkung einer geordneten und regelmäßigen Anordnung der Baukörper entlang des Straßenverlaufs.

Überschreitungen der Baugrenze sind für Terrassenüberdachungen (bis 3 m) und Garagen bzw. Carports (rückwärtige Baugrenze) möglich. Die vordere Baugrenze darf bis zur jeweils vorgelagerten Erschließungsfläche im WR 2, WR 3, WR 4 und WR 5 durch Stellplatzflächen und Vordächer überschritten werden. Diese Überschreitungen dienen der Flexibilität im Planungsprozess der zukünftigen Eigentümer.

## **11 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan sichert große Teile der öffentlichen Verkehrsflächen der Otto-Hue-Straße planungsrechtlich ab. Teilbereiche der bisherigen Verkehrsfläche, die verkehrstechnisch nicht mehr erforderlich sind, werden zurückgebaut und stattdessen als Wohnbaufläche festgesetzt. Der Straßenraum wird an der betreffenden Stelle durch einen Fußweg und Stellplätze neu gestaltet.

Die geplante Haupteerschließung sowie die zwei Stichstraßen, die an den öffentlichen Fußweg im Osten (bzw. an einen öffentlichen Weg in der im westlichen Bereich liegenden öffentlichen Grünfläche) anknüpfen, werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche dient der Haupteerschließung, dem Anschluss an die bestehenden oder geplanten öffentlichen Fußwegeverbindungen sowie der Erschließung von Wohngebäuden. Diese Straßen werden als Straßen mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, da sie ausschließlich als Wohn- und Erschließungsstraßen genutzt werden. Alle weiteren Stichstraßen, die ausschließlich der Wohnerschließung dienen und an keinen öffentlichen Weg anknüpfen, werden als Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt und der Versorgungsträger festgesetzt. Die Höhenlage der geplanten Straßen ergibt sich aus den festgesetzten Höhen in der Planzeichnung.

Im Osten des Plangebietes wird eine bestehende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt, die eine Verbindung in das östliche Wohngebiet sichert.

Die konkrete Ausgestaltung der Flächen (Baumstandorte, öffentliche Stellplätze etc.) erfolgt im Rahmen der späteren Ausbauplanung.

## **12 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und darüber hinaus auf den explizit hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die maximale Länge von Garagen bzw. Carports wird auf 9,0 m beschränkt.

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.

## **13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung GFL sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Gladbeck und der Versorgungsträger zu belasten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden die Baugebiete mit der Bezeichnung WR 2, WR 4 und WR 5 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, der Stadt und der Versorgungsträger festgesetzt, um Grundstückseigentümern, die nicht direkt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, die Erschließung ihrer Grundstücke zu ermöglichen.

## **14 Wald-/ und öffentliche Grünfläche**

Zum Thema Waldflächen wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Umgang mit den Waldflächen im Plangebiet durch das Planungsbüro Normann Landschaftsarchitekten Part-GmbH (Düsseldorf) erstellt (Stand: 19.09.2017).

Gemäß dieser Ansicht der Stellungnahme soll der westliche Teil der bestehenden Waldfläche (Flurstücke 531 und 532) nach Möglichkeit erhalten bleiben. Die vorhandenen Bäume stellen einen stadtbildprägenden Baumbestand dar. Im weiteren Verfahren können zudem durch die Sicherung bzw. Förderung des Alt-Baumbestandes mögliche Beeinträchtigungen des Kleinspechtes im Geltungsbereich des Bebauungsplans kompensiert werden (siehe Kapitel 22. „Artenschutz“). Die besagte Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzbestand festgesetzt, da es sich nach der gutachterlichen Meinung nicht mehr um „Wald“ im Sinne des Wald- resp. Landesforstgesetzes handelt. Bei der weiteren Planung ist dennoch die Verkehrssicherungspflicht, die Windbruchgefahr und das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen. Grundsätzliche Maßnahmen, die zu berücksichtigen sind, sind im Gutach-



ten auf Seite 6 aufgeführt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage von Fußwegen zulässig.

Der östliche Teil der vorhandenen Waldfläche (Flurstück 530) soll aufgrund der Neuplanung des Wohngebietes gerodet werden.

Der Ausgleich für die Waldflächen (8.554 qm) erfolgt in Form einer Ersatzaufforstung auf einer von der Stadt Gladbeck zu Verfügung gestellten Fläche außerhalb des Plangebietes. Diese Maßnahme wird mit Hilfe einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan abgesichert.

Die entfallenden Bäume auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 527 sind im Sinne des Gesetzes kein Wald und werden nicht ausgeglichen.

## **15 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Hecken aus heimischen Gehölzen (gemäß nachfolgender Pflanzliste) mit einer Höhe von 1,50 m anzupflanzen. Die Hecken sollen den Straßenraum der Haupterschließung räumlich und optisch einfassen sowie einen ausreichenden Sichtschutz der privaten Gartenflächen zum öffentlichen Raum sicherstellen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Pflanzliste:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

## **16 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 gleiche 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.

Darüber hinaus werden Regelungen zu Einfriedungen und Vorgärten getroffen. Für die Gärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab der Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,0 m und Höhe von 2,0 m zulässig. Die Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, der Hauszuwegungen und der Flächen für Müllbehälter unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die Vermeidung von Bodenversiegelungen und die Begrünung der Vorgärten vermindern mögliche negative Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Tierarten. Es ist darüber hinaus städtebaulich gewünscht, das Wohngebiet mit Grünflächen zum öffentlichen Raum hin zu gestalten, um ein qualitativvolles Erscheinungsbild zu erreichen.

## 17 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Otto-Hue-Straße. Es besteht Anschluss an den ÖPNV über die Haltestelle Vehrenbergstraße. Sie wird im Halbstunden-Takt von der Buslinie 252 bedient, die von Gelsenkirchen Buer über die Gladbecker Innenstadt zur Hermannschule fährt.

Die Erschließung im Plangebiet wird über neu anzulegende Straßen und Stellplätze gesichert. Die Haupterschließung sowie die Stichstraßen, die an öffentliche Fuß- und Radwege anknüpfen, werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, um eine gesicherte Durchfahrt zu ermöglichen. Die Stichstraßen, die ausschließlich der Erschließung der Wohngebäude dienen, werden als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt und der Versorgungsträger festgesetzt. Eine Differenzierung in Fahrbahn, Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Straßenbegleitgrün erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

Für die Mehrfamilienhäuser sind drei Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit Carports oder Stellplätzen vorgesehen, die sich zwischen den beiden östlichen Mehrfamilienhäusern, südlich des östlichen Mehrfamilienhauses sowie westlich des westlichen Mehrfamilienhauses befinden.

Die äußeren Gebäude der eingeschossigen Häusergruppen haben eine Gemeinschaftsgarage mit einem zusätzlich vorgelagerten Stellplatz sowie einen behindertengerechten Stellplatz vor dem Gebäude. Die Mittelhäuser der eingeschossigen Häusergruppen haben einen behindertengerechten Stellplatz vor dem Gebäude sowie die Möglichkeit zur Errichtung einer Garage auf einem ausparzellierten Grundstück. Darüber hinaus kann vor dieser Garage ein weiterer Stellplatz angeordnet werden. Die Doppelhaushälften/Reihenhäuser verfügen über eine Garage mit einem zusätzlich vorgelagerten Stellplatz. Öffentliche Parkplätze befinden sich an der Otto-Hue-Straße, im Bereich der Mischverkehrsfläche der Haupterschließung sowie im Bereich des Wendebereiches.

## 18 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem.

### **Niederschlagswasser:**

Im direkten Umfeld des Plangebietes existiert eine öffentliche Mischwasserkanalisation. Aufgrund ungünstiger Untergrundverhältnisse kommt eine örtliche Versickerung nicht in Betracht. Das Niederschlagswasser der zukünftigen bebauten/befestigten Flächen des Baugebietes wird in den ca. 50 m nördlich des Bebauungsplangebietes verlaufenden Hahnenbach eingeleitet. Die Einleitung erfolgt gewässerträglich gedrosselt. Eine Regenwasserbehandlung ist aufgrund der geringen Befahrung der geplanten Erschließungsstraßen nicht zu erwarten. Die Drosselwassermenge und die Frage, ob auf eine Regenwasserbehandlungsanlage verzichtet werden kann, ist mit der Aufsichtsbehörde im Zuge der Genehmigung der Einleitung in den Hahnenbach abzustimmen.

Im Rahmen der weitergehenden Grundstücksentwässerungsplanung ist bei der Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen und der Topographie der Baugrundstücke gemäß DIN 1986 insbesondere die Einhaltung der Rückstauenebene und der Überflutungsschutz zu berücksichtigen.

**Schmutzwasser:**

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Otto-Hue-Straße eingeleitet.

**19 Immissionsschutz**

Belastende Schallimmissionen sind aufgrund der städtebaulichen Lage des Plangebietes innerhalb eines Wohnquartieres nicht zu erwarten. Von der Otto-Hue-Straße gehen keine erheblichen Schallemissionen aus. Des Weiteren sind im Umfeld des Plangebietes keine weiteren maßgeblichen Emittenten vorhanden.

**20 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler**

Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege sind nach bisherigen Erkenntnissen im Plangebiet nicht betroffen. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen jeglicher Art kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Mauerwerksteile entdeckt werden, ist dies der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege in Münster anzuzeigen. Eine entsprechende Formulierung ist im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen worden.

**21 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 in der Abwägung ebenfalls nicht zu berücksichtigen. Demnach sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

**Vermeidungs-/ Minimierungsgebot**

Eine Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Dennoch gilt für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB das Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen z. B. zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden; d. h., die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung dient insbesondere der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von bereits dem Freiraum entzogenen Flächen. Mit diesem Anwendungsbereich wird an die o. g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nach § 13a vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen.

Für den Flächenverbrauch (Indikator „Siedlungs- und Verkehrsfläche“) als eine wichtige Größe der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung liegt mit einer Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf max. 30 ha/Tag bis 2020 eine klar definierte Zielgröße vor. Die Planung steht somit auch im Einklang mit der v. g. Nachhaltigkeitsstrategie.

## 22 Artenschutz

Zum Thema Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASR-VP) durch das Planungsbüro Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH (Düsseldorf) durchgeführt (Stand: 18.09.2017 (fortgeführte Fassung v. 17.03.2017)). Dazu wurde im Januar 2017 eine Begehung durchgeführt und geprüft, inwiefern relevante aufgeführte Arten durch einen Eingriff im Plangebiet betroffen sein können.

Mithilfe der vorhandenen Daten zum Artvorkommen (MTB's 4408-1 und 4408-3), einer Begehung am 10.01.2017 und einer Baumhöhleninspektion mittels Hubsteiger am 22.02.2017 wurde die potenzielle Betroffenheit planungsrelevanter Arten, in diesem Fall Fledermäuse, Vögel und Amphibien, im Sinne einer erweiterten artenschutzrechtlichen Vorprüfung eingeschätzt.

Die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei Umsetzung aller erdenklichen Eingriffe auf die lokale Amphibienpopulation muss demnach nicht angenommen werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig auszuschließen. Die vom Vorhaben betroffenen Gebäude sind daher unmittelbar vor ihrem Rückbau (konstruktiver Abbruch) von innen wie auch von außen auf einen Besatz durch gebäudebewohnende Fledermäuse abschließend zu untersuchen. Da bei der Baumhöhleninspektion Fortpflanzungs- oder Ruhestätten des Kleinspechts festgestellt wurden, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde (Kreis Recklinghausen) entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Die hier formulierten Vorschläge zur Einbindung des Artenschutzes in die Planung sind vorläufig und noch mit der zuständigen Naturschutzbehörde (Kreis Recklinghausen) abzustimmen. Zum Ausgleich einer möglichen Beeinträchtigung des Kleinspechts werden gutachterlich folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Sicherung bzw. Förderung des Alt-Baumbestandes im westlichen Plangebiet.
2. Rückbau des Parkplatzes und Pflanzung (weichholziger) Laubbäume.
3. Umsetzen der dokumentierten Baumhöhlen zu ihrer mittelfristigen Erhaltung durch großzügiges Herausschneiden des entsprechenden Stammstücks und Anbringung am Baumbestand innerhalb der verbleibenden Grünfläche im westlichen Plangebiet. Um eine den Bedürfnissen der Art entsprechende Positionierung zu gewährleisten, sollte die Anbringung durch eine qualifizierte Fachfirma unter Anleitung einer sachkundigen Person erfolgen.

Sofern ein Erhalt bzw. die Sicherung des Alt-Baumbestandes im westlichen Plangebiet (planungsrechtlich) nicht möglich ist, ist außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches, im räumlich-funktionalen Zusammenhang, eine adäquate Fläche mit Alt- und Totholzbeständen zu sichern, zu pflegen und zu erhalten.

Je nach Altersstruktur sind zur Förderung u.U. 5 - 7 künstliche Spechthöhlen (z.B. Fa. Schwegler, „1SH“) unter der Anleitung einer sachkundigen Person anzubringen.

## 23 Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Im Bebauungsplan ist jedoch präventiv bzgl. des Bodenschutzes ein Hinweis aufgenommen worden.

## 24 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 161 ist die Einleitung eines formellen Bodenordnungsverfahrens nicht erforderlich.

## 25 Hinweise

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

### Artenschutz

Um die potenzielle Beeinträchtigung von Fledermäusen bei der Beseitigung von Bäumen und Gebäuden zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

1. Baumhöhlentragende Gehölze sind möglichst zu erhalten. Bei den von der Planung direkt betroffenen Bäumen wurden die Baumhöhlen auf einen möglichen Besatz hin kontrolliert. Da kein Besatz festgestellt wurde, wurden die Öffnungen bereits verschlossen, um eine Besiedlung bis zur Fällung zu verhindern.
2. Bauzeitenregelung bei Baumfällungen: Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, sind die Bäume grundsätzlich außerhalb der Reproduktionsphase in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar zu fällen (vgl. auch § 39 Abs. 5 Pkt. 2 BNatSchG).
3. In den Sommermonaten (Anfang März bis Ende Oktober) sind die vom Vorhaben betroffenen Gebäude unmittelbar vor ihrem Rückbau (konstruktiver Abbruch) von innen wie auch von außen auf einen Besatz durch gebäudebewohnende Fledermäuse zu untersuchen. Während der Wintermonate hat aufgrund der geöffneten Fenster zumindest eine Inspektion der Innenräume des Sportheims zu erfolgen.
4. Bauzeitenregelung bei Gebäuderückbau: Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, ist der Gebäuderückbau bevorzugt in den Wintermonaten von Anfang November bis Ende Februar vorzunehmen.

### Bodendenkmäler und Bodenverunreinigungen

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 BSchG).

Sollte im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren. In diesem Zusammenhang wird vom LWL vermutet, dass bei Grabungen bzw. Ausschachtungen damit gerechnet werden muss, dass bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Coniac-Santon, Emscher-Grünsand) angetroffen werden können. Aus diesem Grund bittet das Referat Paläontologie um Berücksichtigung um Aufnahme entsprechender Hinweise im Bebauungsplan.

### Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Vorsorglich könnten bei anstehenden Baumaßnahmen Informationen bei der Bergwerkseigentümerin eingeholt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche

Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

### **Abstandsflächen**

Maßgebend für die Berechnung der Abstandsflächen ist die zukünftige Geländehöhe ausgehend von der geplanten Straßenausbauhöhe.

## **26 Strukturdaten**

Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	ca.	23.765 qm
Diese gliedert sich in:		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	15.858 qm
Öffentliche Verkehrsfläche (incl. Fuß- und Radweg)	ca.	5.392 qm
Öffentliche Grünfläche	ca.	2.515 qm

## **27 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, 15. Februar 2019

  
Stork

## **Anlagen**

- Gutachterliche Stellungnahme zum Umgang mit den Waldflächen im Plangebiet, Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH - Büro für Freiraum- + Landschaftsplanung, Düsseldorf, 19. September 2017
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I), Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH - Büro für Freiraum- + Landschaftsplanung, Düsseldorf, 18. September 2017