

**Stadt Gladbeck  
Stadtplanungsamt**

**BEGRÜNDUNG  
vom 20.09.2000 zum  
Bebauungsplan Nr. 17 a  
- 7. Änderung -  
Gebiet: Heringstraße, Breuker-  
straße**

## **GLIEDERUNG**

- 1.0 Gesetzliche Grundlagen**
- 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3.0 Vorbereitende Bauleitplanung**
- 4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung**
- 5.0 Bebauungsplaninhalte**
- 6.0 Erschließung**
- 7.0 Ver- und Entsorgung**
- 8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- 9.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**
- 10.0 Altlasten**
- 11.0 Finanzierung/Kosten**
- 12.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes**
- 13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum**

## 1.0 Gesetzliche Grundlagen

---

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. I. Nr. 5 vom 27. Januar 1998, S. 137), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000 (GV NW S. 256), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juni 1999 (GV NW S. 386).

## 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

---

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Brauck. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Heringstraße
- im Westen von den östlichen und südlichen Grenzen des Flurstückes 106 in der Flur 57, von der östlichen Ausbaugrenze des geplanten Lärmschutzwalles an der Sportanlage Kortenkamp und im weiteren Verlauf entlang der nördlichen und westlichen Grenzen der Flurstück 51, 52 und 53 in der Flur 57
- im Süden von der Breukerstraße
- im Osten von der Haverkampstraße

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

## 3.0 Vorbereitende Bauleitplanung

---

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

In dem seit dem 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sind die betroffenen Grundstücke als Wohnbaufläche bzw. als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Der Bebauungsplan ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

---

Der Bebauungsplan Nr. 17 a -Gebiet: Hering-/Breukerstraße-, rechtsverbindlich seit dem 24.08.1967, sah im Änderungsbereich des Bebauungsplanes zwischen der Hering- und Breukerstraße eine Wohnbebauung in gemischter Bauweise mit einge-

schossigen Bungalows, zweigeschossigen Reihenhäusern und Geschößwohnungsbauten sowie vier- und achtgeschossigen Einzelbaukörpern vor. Erschlossen wurde dieser Bereich durch neue Erschließungsstraßen von der Heringstraße im Bereich der einmündenden Halfmannstraße.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 a, rechtsverbindlich seit dem 31.07.1974, wurde die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung des Schulzentrums Brauck geschaffen. Für den westlich an das Schulzentrum angrenzenden Bereich der heutigen 7. Änderung war eine zweigeschossige Straßenrandbebauung entlang der Haverkampstraße sowie eine viergeschossige Straßenrandbebauung an der Breukerstraße vorgesehen. Der Innenbereich zwischen Hering- und Breukerstraße sollte durch eine Stichstraße von der Heringstraße erschlossen werden. Die Bebauung des benannten Bereiches war als VI- bis IX-geschossige Wohnbebauung geplant.

Die Errichtung von Wohnhochhäusern in zentrumsfernen Bereichen entspricht nicht mehr heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen. Die Bebauung soll dahingehend geändert werden, daß eine offene Bebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden ermöglicht wird.

Der Rat der Stadt Gladbeck faßte in seiner Sitzung am 5.5.86 den Aufstellungsbeschluß für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 a.

Nach Erstellung von Grundlagenplänen durch den Eigentümer VEBA und anschließenden Entwurfserarbeitungen sollte die Gesamtbebauung durch einen externen Bauträger erfolgen. Dieser stieg jedoch 1992 aus dem Projekt aus.

Nach Erklärung des Eigentümers zur Eigenvermarktung wurden Planentwürfe 1993 in eine erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebracht. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde ebenfalls im Mai 1993 durchgeführt.

Bedenken zur Emissionsproblematik durch den vorhandenen Sportplatz sowie die notwendige Beachtung geänderter rechtlicher Voraussetzungen (Versickerung von Regenwasser, Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungseingriff) führten zu weiteren Verzögerungen im Planungsablauf. Darüber hinaus war die Entwässerung in der Heringstraße nicht ausreichend gesichert.

Im Jahre 1996 wurde eine Teilfläche der Bebauungsplanänderung - Bereich östlich der Haverkampstraße- an einen Bauträger veräußert. Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 17 a wurde diese Fläche in 1997 mit Einfamilienhäusern bebaut. Diese Flächen werden nun bestandsorientiert im Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 a in das Verfahren einbezogen.

## **5.0 Bebauungsplaninhalte**

---

Das Baugebiet wird durch eine von Norden nach Süden verlaufenden Bruchzone geteilt.

Die westlich dieser Bruchzone vorhandene zweigeschossige Wohnbebauung entlang der Haverkampstraße wird bestandsorientiert als offene Bebauung mit Satteldächern festgesetzt.

Die östlich der Bruchzone gelegenen Wohnbauflächen werden mit einer Grundflächenzahl von 0,4, die Gebäude als Einzel- oder Doppelhausbebauung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die mit Satteldach zu errichtenden Gebäude werden durch Festsetzung der Traufhöhe auf 3,50 m als eingeschossige Baukörper mit Möglichkeit eines Dachgeschosses als Vollgeschoß festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstgrenze. Die Dachneigung wird mit einem Spielraum von 40 - 45° festgesetzt.

Die der Heringstraße bzw. Breukerstraße zugeordneten Gebäude werden als zweigeschossige Baukörper mit zusätzlicher Möglichkeit eines Dachgeschosses. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt auch hier II als Höchstgrenze. Die Dachneigung wird ebenfalls mit einem Spielraum von 40 - 45° festgesetzt.

In Anschluß an die vorhandene Wohnbebauung Breuker Straße Nr. 82 wird ein dreigeschossiger Baukörper zugelassen. Hier soll ein harmonischer Übergang von bestehender Altbebauung zur Neubebauung ermöglicht werden.

Westlich des vorhandenen Wohngebäudes Breukerstraße 94 soll eine Wohnbebauung für Geschoßwohnungsbau in zweigeschossiger Bauweise und Dachgeschoß die Straßenrandbebauung an der Breuker Straße abschließen.

Den Gebäuden ist jeweils eine Garage mit einem Stellplatz vor dieser Garage auf dem eigenem Grundstück zugeordnet. Ausnahmen sind hier lediglich die Geschoßwohnungsgebäude im WA-Gebiet an der Breuker Straße. Hier sind die Flächen für den ruhenden Verkehr auf Gemeinschaftsgaragen bzw. -stellplatzflächen auf eigenem Grundstück zugeordnet.

Eine Fläche östlich des vorhandenen Wohngebäudes Haverkampstraße 1 ist als Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser bzw. als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Hier soll auf der vorhandenen Bruchzone ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken für das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser angelegt werden. Entlang dieser Anlage soll durch Anlegung eines Rad- und Fußweges dieser Bereich auch als grüne Verbindung von der Haverkampstraße in Richtung Heringstraße/Südpark zugänglich gemacht werden.

Der Neubaubereich wird nach Osten zum vorhandenen Sportplatz durch einen Lärmschutzwall abgetrennt. Dieser Wall als Folge des Immissionsgutachtens zum Schutz der neuen Wohnbebauung vor den Emissionen aus der Sportplatznutzung soll sich als grüner Riegel zwischen Wohnstandort und Sportplatz schieben. Die Anlage wird als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall bzw. -Wand) festgesetzt. Zur Sicherstellung einer langfristigen Sicherung und Pflege des Wallbereiches wird diese Anlage als öffentliche Anlage festgesetzt. Weitere Ausführungen sind unter Punkt 12.0 -Maßnahmen des Immissionsschutzes - beschrieben.

## **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

### **Höhen**

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen.

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

## **Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 86 BauONW**

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB werden ergänzt durch Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW, welche gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

### **Allgemeines**

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, für das Wohngebiet eine grundsätzliche Übereinstimmung im äußeren Gestaltungsbild insbesondere in Maßstäblichkeit, Dachform und Umfeld zu erreichen.

### **1.0 Bauwerksgestaltung**

Die Sockelhöhe, Drempelhöhe und Traufhöhe ist bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu 60 % der Trauflänge zulässig.

### **2.0 Garagen und Stellplätze**

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen.

Seiten- und Rückwände von Garagen sind, soweit sie zu öffentlichen Verkehrsflächen weisen, mit einheimischen, landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern abzapflanzen bzw. mit Rankpflanzen zu versehen.

Stellplatzflächen sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

### **3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### **3.2 Einfriedungen**

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,0 m und Höhe von 2,0 m zulässig.

Für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen bzw. öffentlich Grünflächengrenzen, sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu 150 cm Höhe sowie Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu 150 cm zulässig, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden.

## 6.0 Erschließung

---

Das Ing.-Büro Spitzbarth und Oertel, Marl, wurde vom Bauträger mit der Entwicklung einer erschließungstechnischen Konzeption beauftragt. Die entsprechende Entwurfsplanung wurde mit der Stadt Gladbeck abgestimmt.

Die Randbereiche des Baugebietes werden durch die ausgebaute Hering-, Breuker- und Haverkampstraße erschlossen.

Der innere Bereich soll durch eine Schleifenerschließung mit Anbindungen an die Hering- und Breukerstraße erfolgen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche als Mischflächen ausgebaut werden. Die maximale Ausbaubreite ist mit 8,0 m vorgesehen. Öffentliche Stellplätze sollen durch Baumpflanzungen eingegrenzt werden. Die Standorte der Parkflächen wurden lediglich als Hinweis übernommen und werden erst bei der Ausbauplanung der Straße endgültig bestimmt.

## 7.0 Ver- und Entsorgung

---

Die Ver- und Entsorgung ist in den bereits ausgebauten Straßen durch die vorhandenen Leitungsnetze gewährleistet. Die inneren neuen Erschließungssysteme sind durch Erweiterungen der Netze der Erschließungsträger zu sichern.

Zur Frage der Ableitung des Oberflächenwassers wurde das Geo.-Technische Büro Dr. Paul Butenweg GmbH, Waltrop beauftragt. Ein entsprechendes Gutachten vom 2.12.1998 liegt vor. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der ungünstigen  $k_f$ -Werte mit einem Mittelwert von  $k_f = 3 \cdot 10^{-6}$  m/s und einem hohen Wasserspiegel von 1,0 - 1,5 m unter Gelände nicht umgesetzt werden kann.

Den Anforderungen gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) auf Niederschlagswasserbeseitigung soll nachgekommen werden, indem im gesamten Plangebiet eine Entwässerung nach dem Trennprinzip vorgesehen wird. Das Niederschlagswasser soll hierbei in den zu renaturierenden Hahnenbach eingeleitet werden. Dazu ist der Bau eines Regenwasserkanals bis zum Hahnenbach durch die Siedlung Am Südpark notwendig. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wurde eine zeitlich begrenzte Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal der Heringstraße bis zur endgültigen Renaturierung des Hahnenbaches vereinbart. Die endgültige Einleitung in den Hahnenbach wird im Rahmen des Renaturierungsumbaus vollzogen. Da nur eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers möglich ist, wird auf der Freifläche zwischen der Neubebauung und der Haverkampstras-

se ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die entlang dieser Anlage verlaufende Wegeverbindung für Unterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen soll auch als öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung vom Bereich des Südparks über die Heringstrasse weiter in Richtung Haverkampstrasse genutzt werden.

Das Tiefbauamt der Stadt Gladbeck hat den zeitlichen Rahmen gemäß den Anregungen der Unteren Wasserbehörde wie folgt festgelegt:

- Das Wohngebiet - Heringstrasse/Breukerstrasse- wird im Trennsystem mit einer zentralen Regenwasserrückhaltung innerhalb des Bebauungsplangebietes und einer Weiterführung des Regenwassers zum Hahnenbach entwässert.
- Für die erforderliche Trasse des RW-Kanals stehen außerhalb des Bebauungsplanes und der öffentlichen Verkehrsfläche derzeit keine weiteren Flächen zur Verfügung. Für die Leitungsführung sind jedoch Fremdflächen zu beanspruchen.
- Im zukünftigen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Gladbeck und dem Erschließungsträger -Wohnbau Overhagen- wird der Bau des RW-Kanals im Bereich zwischen Heringstr. und Hahnenbach finanziell durch den Erschließungsträger zu Gunsten der Stadt Gladbeck abgelöst. Daraufhin verpflichtet sich die Stadt, den RW-Kanal kurzfristig nach bzw. im Zusammenhang mit dem Umbau des Hahnenbaches zu erstellen.
- Bis zur Fertigstellung des RW-Kanals erfolgt eine provisorische Einleitung in das vorhandene Mischwassersystem der Stadt Gladbeck
- Das Genehmigungsverfahren zur Einleitung in den Hahnenbach erfolgt bereits im Rahmen der Erschließungsplanung für das Wohngebiet.

## 8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

---

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt. Zu den evtl. vorhandenen Bodendenkmälern wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 9.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

---

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

Im Bereich westlich der Haverkampstraße verläuft eine Bruchzone. Der Verlauf der Bruchzone ist im Bebauungsplan gekennzeichnet worden.

Die Errichtung von baulichen Anlagen, hier insbesondere Garagen, ist mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, abzustimmen.

## 10.0 Altlasten

---

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.



Der Eigentümer VEBA-Immobilien-Consulting hat vorsorglich für das Plangebiet ein Altlastengutachten in Auftrag gegeben. In dem Gutachten des Büros HPC (Harres Pickel Consult), Hafestraße 2, 47119 Duisburg, vom 2.3.98 ist im Ergebnis festgestellt worden, daß es hinsichtlich der geplanten Nutzung durch eine Wohnbebauung keine Einschränkungen gibt. Hinsichtlich der teilweise aufgefüllten Bodenmassen wird empfohlen, diese, soweit man sie beseitigen will, im Bereich des Lärmschutzwalles am Sportplatz einzubauen.

## 11.0 Finanzierung/Kosten

---

Die Erstellung der Erschließungsanlagen, der Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und des Lärmschutzwalles werden vom Bauträger übernommen. Dies wird im Rahmen eines Vertrages geregelt. Der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes somit keine Kosten.

## 12.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes

---

Östlich des Plangebiets befindet sich die Sportplatzanlage am Schulzentrum Brauck. Diese wird von der Schule sowie von verschiedenen Ballsportvereinen genutzt.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit der Sportanlagenemissionen zu der geplanten Wohnbebauung auf der Basis der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung - BImSchV- (Sportanlagenlärmschutzverordnung) wurde 1994 ein erstes schalltechnische Gutachten vom TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. -Niederlassung Bielefeld- erarbeitet.

In diesem Gutachten wurde zur Einhaltung der zulässigen Emissionswerte die Notwendigkeit einer aktiven Schallschutzanlage in Form eines 5 m hohen Walles zwischen der Neubebauung und des Sportplatzes festgestellt.

Aufgrund geänderter Nutzungen und Belegungen des Sportplatzes wurden die Aussagen des 1994 erarbeiteten Gutachtens erneut überprüft. Basis der Berechnungen dieses neuen Gutachtens vom 20.10.1999 war der von der Stadt Gladbeck zwischenzeitlich erarbeitete Bebauungsplanentwurf, der auch Anlage des Gutachtens ist. Hierbei wurde eine 5 m hohe Wand-Wall-Kombination als aktiver Schallschutz zwischen Sportanlage und neuer Bebauung berücksichtigt. Die zukünftigen Wohnquartiere sind als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt worden.

Gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) gelten für Immissions-Orte in reinen Wohngebieten folgende Immissions-Richtwerte:

- tagsüber **außerhalb** der Ruhezeiten (=Normalzeit): 50 dB(A),
- tagsüber während der Ruhezeiten: 45 dB(A).

Ein Nacht-Betrieb der Sportanlage existiert nicht.

Die vom Gutachter ermittelten Berechnungsergebnisse sind wie folgt:

- Werktags, Normalzeit (siehe Anlage 2, Blatt 1 u. 2 des Gutachten):
 

Erdgeschoß:	≤	42 dB(A),
1. Obergeschoß:	≤	50 dB(A)
  
- Werktags, abendliche Ruhezeit (siehe Anlage 2, Blatt 3 u. 4):
 

Erdgeschoß:	≤	42 dB(A)
1. Obergeschoß:	≤	48 dB(A)
  
- Sonntags, Sonderfall (siehe Anlage 2, Blatt 5 u. 6):
 

Erdgeschoß:	≤	47 dB(A),
1. Obergeschoß:	≤	55 dB(A)

Wie zu sehen ist, werden die v.g. WR-Richtwerte um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Angesichts der Tatsache, dass es sich bei der Sportanlage „Kortenkamp“ um eine Altanlage handelt, greift hier § 5 (4) der 18. BImSchV mit seinem 5 dB(A)-“Bonus“ für derartige Anlagen und der sich daraus ergebenden faktischen Erhöhung der Richtwerte um diesen Betrag.

Damit kann festgestellt werden, dass der derzeitige Sportplatzbetrieb und die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 17 a -7. Änderung- sich in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) befinden. Der Bereich des Bebauungsplanes 17a -7.Änderung- liegt zwischen der Heringstraße im Norden und der Breukerstraße im Süden. Diese beiden Wohnsammelstraßen sind als Tempo 30 Straßen ausgeschildert. Aufgrund ihrer geringen Verkehrsbelastung werden keine verkehrslärmbezogenen Belange berührt. Die innere Erschließung des Wohnquartiers wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut.

### **13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum**

---

Für das Gebiet der Bebauungsplanänderung bestehen Baurechte entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17a -2. Änderung-, rechtsverbindlich seit dem 31.07.1974. Dieser sieht im Kernbereich eine reine Wohnbebauung aus Punkthochhäusern mit maximal 9 Geschossen vor. Entlang der Haverkampstraße weist dieser Bebauungsplan eine zweigeschossige Wohnbebauung aus.

Bei der Eingriffsbewertung ist der Eingriff durch die Ausschöpfung potentieller Baurechte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes rechnerisch der neuen Planung gegenüberzustellen. Zu berücksichtigen waren hier lediglich die Neubauf Flächen. Die Bebauung an der Haverkampstraße wurde bereits auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes realisiert, die Ergänzungsmöglichkeit der Geschößwohnungsbebauung an der Heringstraße ist über den Bebauungsplan bereits geregelt.

Die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe nach der Recklinghäuser Methode unter Berücksichtigung bestehender Baurechte ist in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Landschaftsarchitekten Dirk Glacer, Essen, in Abstimmung mit der Stadt Gladbeck vorgenommen worden.

Im Ergebnis kommt der Gutachter zu folgenden Aussagen:

- Nutzungen und Biotopstrukturen, die mit dem Status des Neubaugebietes und den geänderten Nutzungsansprüchen Konflikte hervorrufen können, werden nachhaltig beseitigt.
- Die wesentlichen Funktionen im innerstädtischen Freiflächenverband bleiben erhalten
- Ein Großteil des vorhandenen prägenden Altbaumbestandes kann erhalten werden und in die neue bauliche Situation integriert werden
- Voraussetzungen für die Entwicklung neuer stadtypischer und nutzungsverträglicher Biotopstrukturen werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan geschaffen

Dem Gutachten entsprechend sind Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen worden. Dieses erfolgt durch zeichnerische bzw. durch textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB. Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen besteht kein rechnerisches Kompensationsdefizit gegenüber der alten Planfassung.

Die Notwendigkeit einer Entwässerung im Trennprinzip und gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers an das Entwässerungssystem macht den Bau einer Regenwasserrückhalteanlage erforderlich. Diese wird auf der Fläche zwischen der Bebauung der Haverkampstrasse und dem Neubaubereich geplant. Aufgrund einer Überprüfung des Landschaftsarchitekten Glacer, der für den Planbereich 17 a den landschaftspflegerischen Fachbeitrag erarbeitet hat, sind weitere Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche nicht notwendig, so daß die benannte Fläche als naturgestalteter Bereich mit eingebettetem Regenrückhaltebecken zur Verfügung steht.

Entsprechend des Gutachtens (Kapitel 5.3) sind Maßnahmen beschrieben, die in den Bebauungsplan übernommen werden. Dieses erfolgt durch zeichnerische bzw. durch textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

## **Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a**

### **Pflanzung von Laubbäumen**

Zur Gestaltung des Straßenbildes, zur Gliederung der Stellplatzanlagen und zur Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes sind hochstämmige Laubbäume, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm in 1 m Höhe, entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan zu pflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Großkronige Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Baumhasel	Corylus columa
Esche	Fraxinus avium
Vogelkirsche	Prunus avium
Eiche	Quercus robur

Kleinkronige Bäume

Rotdorn	Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia

Ergänzungen bzw. Abweichungen von den vorstehenden Pflanzlisten der Einzelbereiche sind mit dem Planungsamt der Stadt Gladbeck abzustimmen.

**Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum**

Im öffentlichen Verkehrsraum des Neubaugebietes sind mindestens 15 Stück klein- bis mittelkronige Bäume, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm in 1 m Höhe, zu pflanzen, deren Baumscheiben mind. 10 qm Größe betragen. Die zu pflanzenden Bäume sind gleichmäßig auf die einzelnen Straßenabschnitte zu verteilen, damit eine wirksame Gliederung und Begrünung des gesamten Straßenraumes erreicht wird.

Hinweis: Die im Bebauungsplan dargestellten Standorte haben nur nachrichtlichen Charakter.

**Anlage eines Gehölzstreifens mit vorgelagerten Säumen im Bereich des Lärmschutzwalls**

Der Lärmschutzwall zwischen der Neubebauung und der Sportanlage ist mit heimischen standortgemäßen Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung hat gruppenweise zu erfolgen.

Folgende Pflanzenarten und Sortierungen sind zu verwenden:

**Bäume II. Ordnung, Stammumfang 12-14 cm in 1 m Höhe**

Feld-Ahorn	Acer campestre	Esche	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides	Eberesche	Sorbus aucuparia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Stieleiche	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula	Vogelkirsche	Prunus avium

**Gehölze für frei wachsenden Gehölzstreifen im Raster 1,5 x 1,5 m, Mindesthöhe 0,80 m**

Hainbuche	Carpinus betulus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hartriegel	Cornus sanguinea	Hundsrose	Rosa canina
Hasel	Corylus avellana	Salweide	Salix caprea
Weißdorn	Crataegus monogyna	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa	Gem. Schneeball	Viburnum opulus

Gladbeck, den 20.09.2000

W. J. J.  
-Weiß-

**Anlagen**

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Landschaftsarchitekten Dirk Glacer, Horster Str. 25 e, 45279 Essen, vom Mai 1999 und 05.04.2000
2. Schalltechnisches Gutachten des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt .V. -Niederlassung Bielefeld-, 33528 Bielefeld, vom 13.09.1994 und 20.10.1999
3. Untergrunduntersuchung des Büros HPC (Harres Pickel Consult), Hafenstrasse 2, 47119 Duisburg, vom 02.03.1998
4. Hydrogeologisches Gutachten der Dr. P. Butenweg GmbH, Zum Gehölz 10, 45731 Waltrop, vom 02.12.1998 und 16.03.1999
5. Entwässerungstechnisches Gutachten des Ingenieurbüros Spitzbarth & Oertel GmbH, Haltener Str. 193, 45770 Marl, vom Juni 2000