B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 29 a 1

Gebiet: Bloomshof

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I. S. 2253); Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 18. September 1977 (BGBI. I S. 1764); zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. Januar 1990 (BGBI. I S. 127); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 1984 (GV NW 1984, S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1989 (GV NW 1989, S. 432); Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475).

2. Lage des Planbereiches

Der Planbereich liegt im Osten des Gladbecker Stadtgebietes zwischen der Bundesstraße 224 und der Wohnbebauung am Ludwig-Bette-Weg. Er umfaßt den östlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29, erweitert um einen 25 bis 30 m breiten Geländestreifen südlich der Grundstücke am Ludwlg-Bette-Weg sowie um die für die Verlängerung des vorgesehenen Lärmschutzwalls benötigten Flächen, gleichzeitig reduziert um eine Tankstellenerweiterungsfläche an der B 224 sowie um eine ca. 80 m x 180 m große Fläche östlich der Heinrich-Krahn-Straße, welche nach dem bestehenden Planungsrecht bebaut werden kann. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplanbereich ist sowohl im alten, im Dezember 1987 unwirksam gewordenen, als auch im neuen, in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung sind weder bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch bei der Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG Bedenken gegen die entsprechende Darstellung vorgebracht worden. Es ist davon auszugehen, daß der neu aufgestellte Fiächennutzungsplan für diesen Bereich mit einer Wohnbauflächendarstellung rechtswlrksam wird.

Gemäß § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches kann mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes auch gleichzeitig der Flächennutzungsplan aufgesteilt werden (Parallelverfahren).

Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan angezeigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

4. Planungsziel

Der seit 1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 29 ist, da hinsichtlich seiner städtebaulichen Konzeption überholt, heute nicht mehr vollziehbar und soll in zwei Abschnitten, zunächst im öst-lichen Teil als Bebauungsplan Nr. 29 a1 neu aufgestellt werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29 a 1 soll nunmehr, dem Bedarf und der bevorzugten Lage entsprechend, eine Einfamilienhausbebauung in Intensiv durchgrünter, aufgelockerter Bauweise mit großzügigen Grundstückszuschnitten entstehen. Die verkehrliche Erschließung trägt mit engen Fahrbahnquerschnitten, Grünanlagen und Baumpflanzungen im Straßenraum sowie möglichst wenig gradlinig verlaufenden Fahrbahnen den heutigen Anforderungen an eine verkehrsberuhigte Gestaltung Rechnung.

Gleichzeitig soll der Eingriff in den vorhandenen Landschaftsraum gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 erheblich reduziert werden. Südlich der geplanten Wohnbebauung wird ein 80 bis 150 m breiter Geländestreifen als Grünfläche gesichert. Die betreffende Fläche ist als Sukzessionsfläche mit Ruderalvegetation, mit zunehmender Verbuschung, Trockenstandorten und wechselfeuchten Situationen von hohem ökologischen Wert und soll als Grünfläche mit einer lediglich extensiven Freizeitnutzung belegt werden. Auch soll durch ergänzende Ersatzaufforstungen in den diesbezüglich geeigneten Bereichen ein Ausgleich für den mit der vorgesehenen Bebauung verbunden Landschaftseingriff geschaffen werden.
Die Grünfläche wird weiterhin in einem 30 m breiten Streifen entlang der B 224 den erforderlichen Lärmschutzwall aufnehmen (s. Pkt. 7).
Die östlich der Grünfläche vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche wird in Ihrem Bestand gesichert.

5. Erläuterung der Planung

Die für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden als reines Wohngebiet, elngeschossig mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Dem großzügigen Charakter des Gebietes entsprechend wird die Zulässigkelt auf Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten beschränkt und eine Mlndestgrundstückgröße von 500 qm festgesetzt. Die Garagen und Stellplätze werden unmittelbar den Häusern zugeordnet. Sie sind nur Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Das Baugebiet wird aufgelockert und gegliedert durch 5 bis 10 m breite Pflanzstreifen, welche als nicht überbaubare Grundstücksflächen durch textliche Festsetzung mit einem Pflanzgebot versehen werden.
Zur Erhöhung der Umweltverträglichkeit der Bebauung wird folgende textliche Festsetzung bzgl. der Dachentwässerung in den Bebauungsplan aufgenommen:

> "Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteanlagen zu leiten.
>
> Das Fassungsvermögen der Rückhalteanlagen muß mindestens 50 Liter je m^2 horizontal projizierte Dachfläche betragen. Die Rückhalteanlagen sind durch einen Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen. Der Inhalt der Rückhalteanlagen soll einer Versickerung in das Grundwasser (innerhalb der nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen) zugeführt werden und darf nur gedrosselt (maximal 1 m^3 pro Stunde) an das örtliche Entwässerungssystem abgegeben werden. Die

Versickerungsbecken können, soweit sie mindestens das o.g. Fassungsvermögen aufweisen, gleichzeitig als Regenrückhalteanlage dienen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig."

Durch die Festsetzung wird zusammen mit der flächenmäßigen Reduzierung und Durchlässigkeit von Bodenbefestigungen (s.u.) der Abfluß des Oberflächenwassers in die Kanalisation minimiert und die Zuführung des Regenwassers in das Grundwasser weitestgehend erhalten. Die Festsetzung entspricht damit auch den aktuell in vielen Planverfahren gestellten diesbezüglichen Forderungen der Emschergenossenschaft.

Der Ausschluß von Einzelfeuerungsanlagen für Öl, Kohle und andere feste Brennstoffe erfolgt deshalb, weil die Verbrennung dieser Stoffe im Vergleich zu anderen Arten der Versorgung mit Heizenergie (z.B. Fernwärme oder Gasheizung) die Luft erheblich verunreinigt.

Die lufthygienische Situation in Gladbeck ist im Hinblick auf die Wohngüte lt. Fortschreibung des Umweltberichtes Teilbereich Luft (TÜV-Gutachten Januar 1989) als problematisch einzustufen, weil mit einem erhöhten Gefährdungspotential für die Gesundheit empfindlicher Bevölkerungsgruppen zu rechnen ist. Im o.g. Gutachten wird daher in Anwendung des Vorsorgeprinzips empfohlen, die vorhandenen kommunalen Möglichkeiten zur Verbesserung der lufthygienischen Situation auszuschöpfen. Als eine solche Möglichkeit der Immissionsminderung wird vor allem die Energieversorgung (z.B. Verringerung der Einzelheizungen, Umstellung auf leitungsgebundene Versorgung, Verwendung schwefelarmen Heizöls etc.) angeführt. Die oben dargestellte Festsetzung greift dies auf und umfaßt aufgrund des Angebotes verschiedener leitungsgebundener und emissionsärmerer Energieträger sowie im Hinblick auf eine praktikablere Umsetzung (die Verwendung schwefelarmen Heizöls ist in Einfamilienhausgebieten, wenn überhaupt, nur sehr schwer zu kontrollieren) auch den Ausschluß von Feuerungsanlagen für Öl.

Die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB werden ergänzt durch folgende Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 BauONW, welche gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

1. Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Für Hauptgebäude ist die im Bebauungsplan Nr. 29 a 1 dargestellte Dachform mit einer Neigung von 30 bis 40° zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig. Sie sind mindestens 0,5 m von der Außenkante der traufseitigen Außenwand und mindestens 1,5 m von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand zurückzusetzen.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel in roten Farbtönen (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016) zu verwenden. Ausnahmen sind für die Solarenergienutzung innerhalb der Dachflächen zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Kupfer- und Zinkblechabdeckungen zulässig.

1.2 Außenwandflächen

Außenwandflächen sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk (RAL 3000, 3002- 3005, 3009, 3011, 3013, 3016 und 8012) auszuführen. Es können auch folgende Materialien verwendet werden:

Sichtbeton:	brettrauhe Schalung, bis zu 15 % der Außenwandfläche
Holzschalung:	dunkel lasiert oder weiß lackiert, bis zu 15 % der Außenwandfläche
Putz:	weiß-hellgrau, 85 % der Außenwandfläche
Faser-Zement-Platten:	weiß oder anthrazit, 15 % der Außenwandfläche

1.3 Höhen

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0,5 m über der Geländehöhe liegen.
Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Die Traufhöhe darf 3,5 m nicht überschreiten. Ausnahmen können an den straßenabgewandten Seiten zugelassen werden.

2. Garagen

Die Garagen sind mit 30° geneigten Satteldächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) dem Hauptgebäude anzupassen. Die Traufhöhe darf max. 2,5 m betragen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen. Soweit Garagen benachbarter Grundstücke nebeneinander liegen, können, soweit die Anforderungen aus Satz 1 und Satz 2 nicht entgegenstehen, Ausnahmen zugelassen werden.

3. Mülltonnen

Mülltonnen sind nur im Gebäude oder in festen Schränken unterzubringen. Wenn Mülltonnenschränke ihren Standort im Vorgartenbereich haben, sind sie mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Sie sind allseitig außer der Beschickungsseiten zu begrünen. Die Beschickungsseite darf nicht zur Straße weisen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Bodenbefestigungen

Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Als Material sind nur Natur- und Betonsteine sowie Ziegel mit einem Format von max. 30 x 30 cm mit Rasenfugen von mindestens 2 cm Breite oder Rasengittersteine zu verwenden. Wassergebundene Decke und Spurbahnen aus o.g. Materialien sind ebenfalls zulässig.

4.2 Einfriedigungen

Als Grundstückseinfriedigungen sind nur zulässig:

° Für die Vorgartenbereiche Laubhecken bis 80 cm Höhe sowie Maschendrahtzäune bis 80 cm Höhe, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden;

° Für die Wohngärten sowie für die seitlichen Grundstücksgrenzen ab vorderer Hauskante Laubhecken bis 2,0 m Höhe sowie Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden;

° Tore in offenen Konstruktionen aus Holz, Stahl oder Drahtgeflecht.

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, einem vielfach zu beobachtenden Gestaltverlust von Neubaugebieten, u. a. verursacht durch ein unkontrolliert ausuferndes Materialangebot, vorzubeugen. Dadurch, daß der einzelne Bauherr bzw. Architekt sich in der Regel nur für die Gestaltung seines eigenen Hauses, nicht aber für die gestalterischen Zusammenhänge innerhalb des Baugebietes interessiert, wäre bei Verzicht auf gestalterische Festsetzungen eine unbefriedigende Stadtgestalt mit einem heterogenen Erscheinungsbild und einem zufälligen unmittelbaren Nebeneinander von gegensätzlichen Gestaltungsmerkmalen zu befürchten.

Die Gestaltungssatzung soll nicht die architektonische Qualität von Einzelgebäuden bestimmen, sondern vielmehr die durch die Einzelgebäude geprägte Gesamtgestalt des Baugebietes. Hierbei hängt die Wirkung der Gesamtgestalt davon ab, in welcher Beziehung städtebauliche Einzelelemente zueinander stehen. Für den Bereich Bloomshof wird unter Berücksichtigung dieser Ziele ein homogener Charakter angestrebt, wobei grundsätzliche Übereinstimmungen wie Maßstäblichkeit, Dachform, Material und Farben den Eindruck einer harmonischen Einheit hervorrufen. Je größer das Maß an Einheitlichkeit bei den dominierenden Architekturelementen ist, desto mehr Abweichungen im Detail sind möglich, d. h., eine größere Vielfalt im Detail kann hingenommen werden bzw. ist sogar erwünscht für ein lebendiges Erscheinungsbild der Siedlung. Den größten Einfluß auf das Erscheinungsbild üben neben der Gebäudestellung und der Bauweise die Architekturelemente Dach, Wand, Höhe, Garagen, Einfriedigungen und Vorgärten aus. Festsetzungen über die Architekturelemente sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen und eine ungeordnete Vielzahl verschiedener Formen und Baustoffe verhindern.

Zu den Festsetzungen im einzelnen:

zu 1.1.:

In Einfamilienhausgebieten prägt das Dach ein Gebäude am stärksten. Seine gestaltbestimmenden Merkmale sind Form, Farbe, Neigung sowie Höhenlage des Daches in Bezug zum übrigen Baukörper.

Das Vorherrschen einer einheitlichen Dachform für die Wohngebäude bewirkt Ruhe und Kontinuität. Das Satteldach wird als die in Einfamilienhausgebieten heute übliche Dachform festgesetzt. Sie entspricht einerseits mit der kostensparendsten Ausbildung bei größtem Raumgewinn der einfachen, traditionellen Dachform; andererseits lassen sich die Einzeldachflächen problemlos in eine Reihe von Satteldachhäusern einfügen. Einer gefürchteten Monotonie wird hierbei durch die mögliche unterschiedliche Ausbildung in Detailpunkten entgegengewirkt.

Für die gestalterische Einheitlichkeit des Baugebietes ist die Dachneigung von wesentlicher Bedeutung. Bei kurzer Abfolge von Gebäuden innerhalb eines Straßenbereiches sind gleiche Dachneigungen Voraussetzung für eine ruhige, zusammenbindende Wirkung. Neigungsdifferenzen von mehr als 5° bei benachbarten Gebäuden würden zu einer unbefriedigenden Disharmonie führen. Aus diesem Grunde wurde im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses eine Dachneigung von 35 - 40° festgesetzt.

Dachgauben und Dacheinschnitte werden in ihrer Größe beschränkt, da großformatige Dachaufbauten wie auch Dacheinschnitte die geschlossene Wirkung der Dachflächen sowie die Dominanz der Hauptdachflächen auflösen können.

Für die Dacheindeckung sollen rote Farbtöne verwandt werden, da dies den Siedlungen der Region entspricht und sowohl mit dem Grün der aufgelockerten Einfamilienhausbebauung als auch des freien Landschaftsraumes korrespondiert.

zu 1.2

Für die Außenwandflächen wird als dominierendes Material rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk vorgeschrieben. Da es nicht Aufgabe des Satzungsgebers sein kann, im Sinne einer einheitlichen Gestaltung Architekturstile, die Anordnung der Fenster sowie das Verhältnis von geschlossenen zu offenen Wandflächen zu reglementieren, wird gerade Material und Farbe der Außenwand zum wesentlichen Merkmal einer übergeordneten Einheitlichkeit. Die zusammenhängend das Straßenbild prägenden Einfamilienhäuser sollen daher in gleichem Material und in ähnlichen Farbtönen errichtet werden. Dies gilt ebenfalls für die Garagen.

zu 1.3

Das räumliche Straßenbild wird maßgeblich durch die Proportionen bzw. höhenmäßige Entwicklung der Baukörper bestimmt. Um hier ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sowie ein maßstäbliches Verhältnis zwischen Mauerwerk und Dach der jeweiligen Gebäude zu gewährleisten, werden für Sockelhöhen, Traufen und die Höhe des Drempels Höchstmaße festgesetzt.

Durch Begrenzung der Höhen (insbesondere der Drempelhöhe) soll ein maßstäbliches und ausgewogenes Verhältnis zwischen Mauerwerk und Dach und eine nicht zu stark differierende Höhenabwicklung gewährleistet werden.

zu 2

Für die Garagen wird, im Sinne einer übergeordneten Einheitlichkeit, eine Ausbildung in Anlehnung an das Hauptgebäude, ebenfalls bei einer Dachneigung von 30° und einer entsprechenden Materialwahl und Farbgebung vorgeschrieben.

zu 3

Um die relativ schmalen Anliegerstraßen im Baugebiet Bloomshof nicht durch vertikale Architekturelemente einzuengen, bzw. den öffentlichen Straßenraum optisch aufzuweiten, ist u.a. (siehe unten) ein Zurückbleiben der Mülltonnenschränke vom Bürgersteig stadtgestalterisch wünschenswert.

zu 4.1

Die Begrenzung der Grundstücksbefestigungen auf ein Mindestmaß sowie die Materialbeschränkung sollen den Abfluß des Oberflächenwassers in die Kanalisation möglichst gering halten und einen einheitlichen Gestaltungsrahmen gewährleisten.

zu 4.2

Der Vorgartenbereich ist in Einfamilienhausgebieten stadtgestalterisch als ein Bestandteil des Straßenraumes anzusehen. Eine homogene Gestaltung dieser "halb-öffentlichen" Zone zwischen Gebäude und Verkehrsflächen fordert im Sinne einer positiven Gestaltungspflege Aussagen über Art und Höhe von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Die optische Einbeziehung des Vorgartens in den Straßenraum wird am besten gewährleistet, wenn einheitlich auf Einfriedigungen verzichtet wird. Andererseits ist das Anliegen der privaten Bauherren, durch Einfriedigungen das unerwünschte Betreten der Vorgärten zu erschweren, zu berücksichtigen. Daher wird nicht der an sich wünschenswerte Verzicht auf jegliche Einzäunung festgesetzt, sondern lediglich die Höhe der Einfriedigungen der Vorgartenbereiche auf maximal 80 cm begrenzt.

Die Ausführung als Hecke bzw. Maschendrahtzaun mit Strauchbepflanzung wird festgesetzt, um den Charakter des durchgrünten Wohngebietes zu unterstreichen und die Funktion der Wohnstraßen auch als attraktive Fußwegverbindungen in den freien Landschaftsraum zu unterstützen. Für die Wohngärten werden im Hinblick auf den gewünschten Sichtschutz höhere Einfriedigungen in natürlicher Gestaltung zugelassen.

6. Erschließung

Die Erschließung der Bebauung erfolgt durch Verlängerung der bis an die Plangebietsgrenze ausgebaute Heinrich-Krahn-Straße als Haupterschließungsstraße und von dieser abzweigenden Erschließungsschleifen. Die festgesetzten Straßenquerschnitte von 5,5 bis 7,5 m ermöglichen einen verkehrsberuhigten Ausbau mit wechselseitig angeordneten Parkständen, Fahrbahnversätzen sowie Bauminseln und Verkehrsgrünflächen. Die Heinrich-Krahn-Straße soll nicht mehr, wie noch im Bebauungsplan Nr. 29 vorgesehen, bis hin zur Erlenstraße durchgeführt werden. Jedoch ist in ihrer Verlängerung, wie auch im nördlichen Teil des Planbereiches, eine Fußwegverbindung zum benachbarten Bereich eines später aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 29 a 2 (welcher den westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 29 ersetzt) vorgesehen.

Weiterhin wird durch einen an die Erschließungsschleife angebundenen Fußweg zu dem östlich des Planbereiches gelegenen Freiraum die Schaffung einer in Ostwestrichtung verlaufenden durchgehenden Fußwegverbindung ermöglicht.

Die Entwässerung des Planbereiches erfolgt in den in der Heinrich-Krahn-Straße bereits vorhandenen Kanal durch eine Erweiterung des Kanalnetzes entsprechend der verkehrlichen Erschließung.

7. Immissionsschutz

Die von der südlich des Planbereiches gelegenen Bundesstraße 224 ausgehenden Schallemissionen erfordern die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen mit dem Ziel, die auf die zu errichtende Wohnbebauung einwirkenden Immissionen auf das für reine Wohngebiete zulässige und vertretbare Maß zu reduzieren. Zu diesem Zweck ist eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt worden, welche auf der Grundlage der prognostizierten Verkehrsbelastung für das Jahr 2009 (1989 + 20 Jahre) zunächst die zu erwartenden Immissionswerte und darauf basierend verschiedene Alternativen für Lärmschutzmaßnahmen ermittelt hat.

Bei der Planung der Lärmschutzmaßnahme war von vornherein die aktive Schutzeinrichtung "Wall" gegenüber den Alternativen "Wand" oder "Kombination Wall/Wand" favorisiert worden, und zwar sowohl aus städtebaulichen Gründen (Einbindung in den Landschaftsraum) als auch aufgrund der begrenzten Lebensdauer von Lärmschutzwänden und den sich daraus ergebenden Ablösungsproblemen.

Weiterhin wurde die Berechnung von vornherein auf den westlichen Teil des Planbereiches mit ausgedehnt, da der Planbereich 29 a1 ohnehin nur durch Verlängerung des Walls nach Westen und Osten hin über die ursprüngliche Planabgrenzung hinaus wirksam zu schützen ist. Auf der Grundlage der Immissionsberechnung bei freier Schallausbreitung wurde die erforderliche Höhe des Lärmschutzwalls berechnet. Dabei wurde zunächst angestrebt, die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Ausgabe Mal 1987 (50 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) auch an den ungünstigsten Berechnungspunkten (d.h. in den Dachgeschossen der der B 224 am nächsten gelegenen Häuser) einzuhalten.

Die Berechnung hat ergeben, daß selbst bei einer Wallhöhe von 8 m über Fahrbahnachse dies nicht zu erreichen ist. Gleichzeitig war zu berücksichtigen, daß bei einer weiteren Erhöhung des Walls mit dem Ziel, die o.g. Orientierungswerte einzuhalten, der diesbezügliche Aufwand in keinem Verhältnis mehr zur erreichten Schutzwirkung steht.
Im Hinblick darauf, daß auch ein 8 m hoher Wall in dem betreffenden Bereich einen erheblichen Eingriff in den Landschaftsraum darstellt und städtebaulich negative Wirkungen mit sich bringen würde sowie aufgrund der sich aus dieser Wallhöhe ergebenden Belastung der auf die Baugrundstücke umzulegenden Erschließungskosten, ist eine Kombination von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen vorgezogen worden:

Gemäß Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.7.1988 - I A 3 - 16.21 - 2 sind die o.g. Orientierungswerte aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte; die Abwägung kann, in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange, zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Vor diesem Hintergrund soll der Wall eine städtebaulich noch vertretbare Höhe erhalten und gleichzeitig eine Überschreitung der o.g. Orientierungswerte in Kauf genommen werden. Die entsprechende Berechnung hat ergeben, daß bei einer Wallhöhe von 6 m eine vertretbare Überschreitung der Orientierungswerte um max. 6,1 dB(A) tags und 9,6 dB(A) nachts an den jeweils ungünstigsten Berechnungspunkten eintritt.

Im übrigen wird die Überschreitung o.g. Werte durch folgende Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen:

"Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den mit A, B und C gekennzeichneten Bereichen Schlafräume gem. VDI - Richtlinie 2719 mit Fenstern der Schallschutzklasse I und entsprechend schallgedämmten Dauerlüftern zu versehen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den mit D gekennzeicnneten Bereichen Wohn- und Schlafräume gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit Fenstern der Schallschutzklasse I und entsprechend schallgedämmten Dauerlüftern zu versehen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß (z.B. bei rückwärtigen Fenstern, oder aufgrund vorhandener Abschirmung durch andere Baukörper) die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1, Ausgabe Mal 1987 (40 dB(A) nachts / 50 dB(A) tagsüber) nicht überschritten werden.

Dieser Festsetzung liegt die Auffassung des Arbeitskreises für Lärmwirkungsfragen beim Umweltbundesamt zugrunde, wonach Schlafstörungen im allgemeinen vermieden werden, wenn der Mittelungspegel innen 30 dB(A) nicht überschritten wird. Nach einschlägigen Erkenntnissen liegt die Dämmwirkung eines - für die Nachtruhe anzustrebenden - teilweise geöffneten Fensters (gekippt) bei 10 dB(A).
Somit kann o.g. Innenwert von 30 dB(A) nur bei Immissionswerten unter 40 dB(A) außen erreicht werden. Dieser Wert wird jedoch im gesamten Planbereich überschritten. Aus diesem Grunde sind in Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse (Dämmwert 25 - 29 dB(A), dieser Wert wird schon durch die heute übliche Isolierverglasung erreicht) und entsprechende schallgedämmte Dauerlüfter einzubauen.
Aufgrund der ohnehin hohen Dämmwirkung der heutigen Isolierfenster kommt es also insbesondere auf die schallgedämmte Dauerlüftung an.
Da für Wohnräume in reinen Wohngebieten ein Innenpegel von tagsüber 30 - 35 dB(A) anzustreben ist, wird in dem Teil des Planbereiches, welcher der B 224 am nächsten gelegen ist und deshalb die Immissionsbelastung 55 dB(A) tags überschreitet, die o.g. Festsetzung auch auf Wohnräume ausgedehnt.

Um jeweils Einzelfallsituationen mit niedrigeren Immissionswerten Rechnung tragen zu können, werden Ausnahmen vorgesehen.

Im westlichen Teil des Planbereiches schließt sich an den Lärmschutzwall eine vom Straßenbaulastträger der B 224 zu errichtende Lärmschutzwand von 5 m Höhe an, welche in den Wall ausläuft. Bei der Berechnung der Pegelwerte wurde diese Wand bereits berücksichtigt.

8. Besondere Maßnahmen aufgrund von Altablagerungen

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche liegt die Altlastenverdachtsfläche "Aufhaldungen östlich Erlenstraße" (Altlastenkataster Nr. 76).
Für die Aufhaldungen östlich der Erlenstraße wurde eine Untersuchung zur Abschätzung des Gefährdungspotentials durch das Büro Siedek und Kügler im Februar 1991 vorgelegt. Lt. Gutachten liegen in den bis zu 5,8 m mächtigen Aufschüttungsmaterialien, bestehend aus sandigen Schluffböden mit hohen Anteilen an Schlacken, Ziegelstücken, Bergematerial und untergeordnet Teer und Asche, mäßige Verunreinigungen an BAK, BTX und Naphthalin vor.

Aufgrund der vom Gutachter vorgelegten Ergebnisse werden vom zuständigen Fachamt (Amt für öffentliche Ordnung) die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen festgelegt, welche durch folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

"Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Aufhaldungsfläche ist, wenn Bodenbewegungen - z.B. zum Zweck der Gestaltung der Grünfläche - durchgeführt werden, eine Abdeckung mit sauberem Mutterboden in einer Höhe von 35 cm vorzunehmen".

9. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 a1 geht der Bergbau um. Um bauliche Anlagen zu sichern, ist schon vor Beginn der Einzelplanung mit der Bergbau AG Lippe, Postfach 11 45, 4690 Herne, Verbindung aufzunehmen, damit die gesetzlich geregelten Vorkehrungen getroffen werden können.
Insbesondere sind Baukörper möglichst klar zu gliedern und durch Bewegungsfugen zu trennen. Die Bewegungsfugen müssen gradlinig verlaufen und dürfen nicht abgewinkelt werden.

10. Kosten

Die Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes beschränken sich auf den Gemeindeanteil an den Erschließungskosten.

Gladbeck, den 26.3.1991
Stadtplanungsamt

Weiß
Städt. Baurätin