

STADT GLADBECK

BEBAUUNGSPLAN NR. 29a² ,Bloomshof-West'

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 24.04.2006

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzungen der Planung	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs 29a²	3
3. Bestandssituation	5
3.1 Heutige Nutzungen im Plangebiet	5
4. Planungsgrundlagen	5
4.1 Gebietsentwicklungsplan	5
4.2 Flächennutzungsplan	5
4.3 Planungsrechtliche Situation	6
5. Städtebauliches Konzept	6
6. Planungsinhalte	6
6.1 Art der baulichen Nutzung	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung	6
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
6.4 Äußere Erschließung	7
6.5 Innere Erschließung	7
6.6 Stellplätze und Nebenanlagen	8
6.7 Spielflächen	8
6.8 Wald	8
7. Ver- und Entsorgung	8
7.1 Technische Infrastruktur	8
7.2 Ableitung Schmutzwasser	9
8. Umgang mit dem Niederschlagswasser	9
8.1 Örtliche Situation	9
8.2 Ortsnahe Einleitung	9
9. Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum	10
9.1 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	10
9.2 Kompensationsberechnung	11
9.3 Prüfung der Umweltverträglichkeit / Eingriffsregelung	11
10. Immissionsschutz	11
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege	13
12. Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes	14
13. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen	15
14. Überschlägige Flächenbilanz	15
15. Örtliche Bauvorschriften	16
16. Durchführung	17
17. Finanzierung / Kosten	17

1. Anlass und Zielsetzungen der Planung

Für das Gebiet „Bloomshof“ in Gladbeck wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Es ist beabsichtigt, diese etwa 8,5 ha große Fläche zu einem Wohngebiet zu entwickeln.

Der seit 1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 29 sieht für diesen Bereich eine Wohnbebauung im gruppenweisen Geschosswohnungsbau mit zwei bis sechs Geschossen, ausgedehnten Stellplatzanlagen (Tiefgaragen) und Abstandsgrün vor. Er entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen. Der östliche Teil ist bereits 1992 durch den Bebauungsplan Nr. 29a¹ „Bloomshof“ ersetzt worden. Nach Erstellung der Erschließungsanlagen wurde das Gelände durch die Viterra AG vermarktet. Nachdem eine vollständige Bebauung des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 29a¹ inzwischen erfolgt ist, soll nun die Entwicklung des Westteils des Bebauungsplanes Nr. 29 unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 29a² „Bloomshof-West“ eingeleitet werden.

Der städtebauliche Vorentwurf stellt ein Wohnquartier dar, das aus freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern besteht. Der Planbereich wird durch eine von Nord nach Süd verlaufende Grünfläche gegliedert. Diese soll als übergebietlicher Grünzug erhalten bleiben bzw. ergänzt werden und trennt das Gebiet des neuen Bebauungsplanes in zwei Teilbereiche. Östlich des Grünzuges sollen in Anpassung an das benachbarte Baugebiet großzügige Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung entstehen. Westlich ist eine Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung entlang einer von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraße geplant. Diese schließt im Westen und Norden an die Elfriedenstraße bzw. den Ginsterweg/Gecksheide an.

Beide Quartiere sind verbunden durch einen Fuß- und Radweg, der auch über das Plangebiet hinaus eine besondere Bedeutung besitzt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und als Rechtsgrundlage für die geplante Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29a² „Bloomshof“ erforderlich.

Im Einzelnen werden die folgenden Zielsetzungen verfolgt:

- die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Grundstruktur gemäß städtebaulichem Konzept,
- die Schaffung von attraktiven Baugrundstücken für verschiedene Bauformen und in unterschiedlichen Grundstücksgrößen,
- die Sicherung von städtebaulichen Qualitätszielen für das neue Wohnquartier,
- die Berücksichtigung der Möglichkeiten der Solarenergienutzung,
- die Sicherung der bestehenden Wohnbebauung,
- die Verknüpfung von bestehenden und neu geplanten Wegeverbindungen zur Einbindung ins städtische Wegenetz,
- der Erhalt des gliedernden Grünbereichs (Wald).

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs 29a²

Das ca. 8,5 ha große Plangebiet liegt im Osten des Gladbecker Stadtgebietes, zwischen der Bundesstraße B 224, der Wohnbebauung Elfrieden-/Erlenstraße und dem Neubaugebiet „Bloomshof“ 29a¹. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29a² „Bloomshof-West“ liegt in der Gemarkung Gladbeck, Flur 34 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Südliche Grenze der Straße Gecksheide, südliche Grenze der Flurstücke 306, 800, 799, 808, 809

Im Osten: Westliche Grenzen der Wohnbaugrundstücke Sigismund- von Radecke-Weg Haus-Nr. 15-23 sowie Bernhard-Poether-Weg Haus-Nrn.12 – 16

Im Süden: Nördliche Grenze der Grundstücke 637 und 638 und im weiteren Verlauf die östliche und südliche Grenze des Wohngrundstücks Erlenstr. 81

Im Westen: Westliche Grenze Erlenstraße sowie im weiteren Verlauf die östlichen Grenzen der Wohnbebauung der Erlenstraße Haus-Nrn. 27 – 73

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

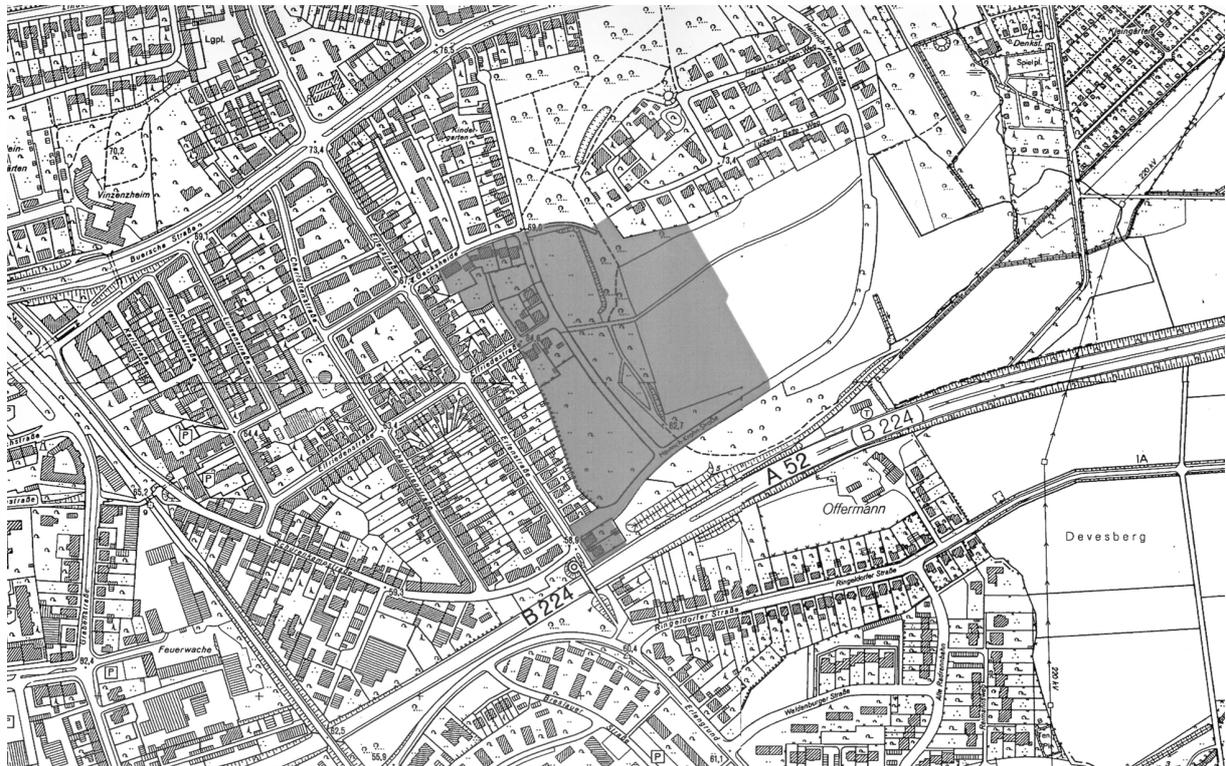


Abb. 1: Lage des Plangebiets (ohne definierten Maßstab)

3. Bestandssituation

3.1 Heutige Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist zur Zeit eine extensiv gepflegte Wiese in hängiger Lage. Im nördlichen Teil befindet sich Wald, der im Westen durch eine ca. 1 m hohe Böschungskante begrenzt wird. Er zieht sich von Norden nach Süden über eine Breite von ca. 40 m in das Plangebiet hinein. Am Südrand befindet sich eine von Südwest nach Nordost verlaufende Böschungslinie.

Topographie

Mit Höhen zwischen ca. 70 m und 60 m über NN fällt das Gelände relativ gleichmäßig mit einem durchschnittlichen Gefälle von 2,5 – 3 % nach Süden ab.

Städtebauliche Strukturen

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines Wohnsiedlungsbereichs. Der Westrand ist geprägt durch die offene Straßenrandbebauung der Erlenstraße (ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser). Die privat genutzten Gärten bilden die Grenze zur geplanten Neubebauung.

Am Ostrand grenzt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 29a¹ „Bloomshof“ an. Hier bestimmen freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser in Ringerschließung das Siedlungsbild.

Am Nordrand des Plangebietes setzen sich die Waldflächen fort. Diese dienen vornehmlich zur Erholung, forstwirtschaftliche Bedeutung ist demgegenüber untergeordnet.

Den Südrand des Bebauungsplangebietes bildet eine artenreiche Grünfläche mit einem Lärmschutzwand, der die stark frequentierte Bundesstraße 224 zum Plangebiet hin abschirmt.

Die für ein familienorientiertes Wohngebiet wichtige soziale Infrastruktur ist im erweiterten Nahbereich vorhanden. In nördlicher Richtung liegen ein Kindergarten und eine Grund- und Hauptschule.

Verkehrliche Situation

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist aufgrund seiner Lage zur Innenstadt (fußläufige Erreichbarkeit), zu den örtlichen Straßen (Elfrieden-, Erlenstraße) sowie den überörtlichen Hauptverkehrsachsen (A 52/B 224 in der Verbindung mit der Auffahrt Gelsenkirchen - Buer, Buersche Straße) als sehr gut anzusehen.

In ca. 400 m Entfernung liegt die Bushaltestelle ‚Erlenstraße‘, die von den Buslinien 255, CE 91 (Cityexpress) und NE 2 (Nachtexpress) angefahren wird.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster (12.11.2004), Teilabschnitt „Emscher-Lippe“ stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck von 1998 wird der Planbereich am Rande eines Landschaftsschutzgebietes (Nr. 6 „Grünzug Ost“) als Wohnbaufläche dargestellt.

Weitere Darstellungen:

- Wald
- Spielplatz, Sportplatz
- punktuell erhebliche Bodenbelastung

- innerstädtischer Hauptgrünzug

Der Bebauungsplan berücksichtigt die einzelnen Darstellungen und ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet umfasst den westlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29, mit Ausnahme eines 30 m breiten Streifens entlang der B 224, auf dem der notwendige Lärmschutzwall, der im Bebauungsplan Nr. 29a¹ „Bloomshof“ geregelt ist, bereits angelegt wurde.

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll als hochwertiges Wohngebiet mit einem hohen Anteil an privaten Grünflächen und Gartenbereichen entwickelt werden. Geplant ist ein Wohnquartier bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern.

Der Planbereich wird durch einen ca. 30 - 40 m breiten, von Nord nach Süd verlaufenden Grünzug (Wald) gegliedert. Dieser soll erhalten bleiben und trennt das Gebiet des neuen Bebauungsplanes in zwei Teilbereiche. Beide Quartiere sind verbunden durch zwei Fuß- und Radwege. Über den südlichen Weg erreicht man einen weiteren Spielplatz, der den Grünzug (Wald) nach Süden ergänzt.

Im westlichen Teilbereich ist eine Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung entlang einer von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraße geplant. Im nördlichen Abschnitt ergänzen östlich des Ginsterwegs Doppel- und Reihenhäuser in hofartiger Stellung (WR 3) die vorhandene Bebauung (WR 1). Nach Norden, im Übergang zur Waldfläche, ergänzt ein kleinerer öffentlicher Spielplatz die Wohnbauflächen.

Ein ergänzender Erschließungsstich vom Ginsterweg aus, ermöglicht die Bebauung kleinerer Freiflächen zwischen Gecksheide und Elfriedenstraße (WR 2).

Entlang einer leicht geschwungenen Straße sind östlich Doppelhäuser vorgesehen (WR 2). Diese Erschließung mündet südlich eines Quartiersplatzes in eine beidseitig bebaute, ringförmige Erschließung (WR 2, 3, 4).

Östlich des Grünzuges sollen großzügige Grundstücke mit Einfamilienhausbauung entstehen. Die Bebauung beidseitig einer Erschließungsstraße mit kleineren platzartigen Aufweitungen passt sich an die Struktur des Bebauungsplanbereichs Nr. 29a¹ mit seinen großzügig dimensionierten Grundstücken an (WR 5).

Im Plangebiet sind Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Grundstücksgrößen sind mit geplanten Größen von durchschnittlich ca. 315 m² für Reihenhäuser, ca. 440 m² für Doppelhaushälften bis zu 800 m² für freistehende Einfamilienhäuser relativ großzügig bemessen.

6. Planungsinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll zukünftig für Wohnzwecke genutzt werden und ist dementsprechend als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

In dem Reinen Wohngebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für das Plangebiet soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Damit integriert sich die geplante Siedlungserweiterung in das vorhandene Stadtbild der näheren Umgebung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und durch die festgesetzte maximale Wandhöhe bestimmt. Um einen anspruchsvollen Straßenraum räumlich auszubilden, werden - differenziert nach Lage (westliches oder östliches Quartier) am natürlichen Gelände und an der zukünftigen Erschließung orientierte Wandhöhen festgesetzt. Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer GRZ im Westen von 0,4 (WR 1 - 4) und im Osten mit einer GRZ von 0,3 (WR 5). Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Höhe und Ausprägung der Wohngebäude in der näheren Umgebung.

Zur besseren Ausnutzung der Dachgeschosse wird festgesetzt, dass die Wandhöhe nicht für Zwerchhäuser und –giebel gilt, sofern diese nicht mehr als 60 % der jeweiligen Wandlänge betragen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise für die einzelnen Baufelder innerhalb des Planbereichs wird wie folgt festgesetzt:

Westlicher Planbereich

- WR 1 offene Bauweise für den Bestand
- WR 2 Einzel- und Doppelhausbebauung
- WR 3 Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- WR 4 abweichende Bauweise (Kettenhausbebauung)

Östlicher Planbereich

- WR 5 Einzel- und Doppelhausbebauung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Baukörpertiefe wird im westlichen Planbereich in der Regel auf 12,00 m begrenzt. Ausnahme stellt der Bereich westlich des Waldes (WR 3) dar, der unter Berücksichtigung des erforderlichen Waldabstands (Waldabstandslinie - 25 m – als Hinweis eingetragen) bei den beiden nördlichen Baufeldern auf 10,00 m Gebäudetiefe reduziert ist. Die Baufelder im östlichen Planbereich besitzen Tiefen von 14,00 bis 20,00 m.

6.4 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung über die Elfriedenstraße und die Gecksheide an die Erlenstraße (Buersche Straße) und über die Heinrich-Krahn-Straße nach Osten zur Buerschen Straße gesichert. Aufgrund seiner Lage zur Innenstadt (fußläufige Erreichbarkeit) sowie zu den überörtlichen Hauptverkehrsachsen (B 224 in der Verbindung mit der Auffahrt Gelsenkirchen - Buer, Buersche Straße) ist die Erschließung als sehr gut anzusehen.

6.5 Innere Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Erlenstraße / Elfriedenstraße im Westen sowie die Heinrich-Krahn-Straße, dem Sigismund-von-Radecki-Weg und dem Bernhard-Poether-Weg im Osten.

Im westlichen Teilbereich verläuft die Erschließungsstraße von Nord nach Süd. Im weiteren Verlauf nach Süden, entlang einer leicht geschwungenen Straße mündet die Straße südlich eines Quartiersplatzes in eine beidseitig bebaute, ringförmige Erschließung. Von dieser Erschließungsstraße zweigen neben einzelnen öffentlichen Stichen mehrere private Stichwege ab, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger belastet werden.

Aufgrund der zentralen Lage im Wohngebiet bietet sich am vorgesehenen Standort die Anlage eines öffentlich zugänglichen Quartiersplatzes an.

Im östlichen Planbereich schließt die Planstraße an das Erschließungsnetz des angrenzenden Bebauungsplanbereichs an.

Insgesamt erfährt das neue Wohngebiet durch die Anlage kleinerer Plätze gestalterisch eine attraktive und funktional angemessene Straßenraumgestaltung.

Die festgesetzten Straßenquerschnitte von 8,00 m im Osten, 8,50 m im Nordwesten und 7,50 m Südwesten ermöglichen einen verkehrsberuhigten Ausbau mit einseitig angeordneten öffentlichen Parkständen.

Eine Durchgängigkeit für den fußläufigen Verkehr soll im gesamten Gebiet gegeben sein. Beide Quartiere sind verbunden durch einen 4,25 m breiten Fuß- und Radweg und zwei öffentliche Stichwege, die durch das Wegenetz des Waldes ergänzt werden. Neben den geplanten Fuß- und Radwegen existieren vorhandene nord-südlich und auch ost-westlich verlaufende Wegeverbindungen, die wichtige Verbindungsfunktionen (z. B. zu Bushaltestellen, Schulen und dem Waldbereich an der Gecksheide) erfüllen.

6.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Bei der Konzeption des Gebiets ist von zwei Stellplätzen je Wohngebäude ausgegangen worden. Die geplanten Garagen und Stellplätze sind innerhalb der im Plan gekennzeichneten Garagen- und Stellplatzflächen (GA, ST) oder gegebenenfalls innerhalb der Baufenster unterzubringen. Weitere Garagen und Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen sind zum Schutz der privaten Gartenbereiche nicht zulässig.

Darüber hinaus werden im öffentlichen Straßenraum Parkplätze vorgesehen. Insgesamt könnten also ca. 48 Parkplätze (westl. 36 und östl. 12 St) im Plangebiet angelegt werden, so dass ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der Straßenraumgestaltung sind die Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO in den Vorgartenbereichen nicht zugelassen.

6.7 Spielflächen

Innerhalb des Plangebiets ist der Bau zweier Spielplätze geplant. Die Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

6.8 Wald

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des vorhandenen Grünzuges eine Fläche für Wald gem. §) Abs. 1 Nr. 18 b fest. Eine Anbindung an vorhandene Landschaftsräume (Landschaftsschutzgebiet Nr. 6 „Grünzug Ost“ im Norden und Naturschutzgebiet Nr. 5 „Bloomsfeld“ im Süden) und die Ergänzung des Grünzuges nach Süden ist durch die Anlage des Spielplatzes (Punkt 6.7) und die Erhaltung der Sukzessionsflächen (Punkt 9.1) im südlichen Planbereich gegeben.

Der erforderliche Waldabstand von 25 m bis zur Bebauung wird grundsätzlich eingehalten, um die geringe Ost-West-Ausdehnung des Waldstreifens nicht weiter zu verringern. Im Bereich des Spielplatzes an der Gecksheide wird der Abstand zwischen Gebäude und dem Wald, der in diesem Bereich über mehr Breite/Fläche verfügt, etwas reduziert.

Zwischen den Baugrundstücken und der Waldgrenze wird ein Waldweg angelegt, um einen Eingriff der Anlieger in die Waldfläche und andererseits eine weitere Durchschneidung des sehr schmalen Waldbereichs zu vermeiden.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Technische Infrastruktur

Sowohl in der Heinrich-Krahn-Straße als auch in der Elfriedenstraße ist ein Mischwasserkanal vorhanden, der sich für einen Anschluss der im Plangebiet vorgesehenen Kanalisation entsprechend der verkehrlichen Erschließung eignet.

7.2 Ableitung Schmutzwasser

Das Plangebiet soll zukünftig im Trennsystem entwässert werden, so dass lediglich die häuslichen Abwässer in die bestehende Mischkanalisation abgeführt werden müssen.

8. Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gemäß § 51 Landeswassergesetz (LWG NW) wird Niederschlagswasser als das 'von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser' definiert. Gemäß § 51a Abs. 1 und 2 LWG NW muss das anfallende Niederschlagswasser bei einer erstmaligen Bebauung oder Befestigung eines Grundstücks vor Ort bzw. auf dem anfallenden Grundstück versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Dasselbe gilt für Grundstücke, die erstmals an die Kanalisation angeschlossen werden. Eine mögliche Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer hängt vor allem vom Verschmutzungsgrad des Niederschlagswassers, den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen und der Nähe zu Gewässern ab.

8.1 Örtliche Situation

Das hydrologische Gutachten von 1996 (Verf.: Ing. Büro Dr. F. Albrecht, Herne) kommt zu dem Ergebnis, dass wegen der geringen Sickerfähigkeit des anstehenden, tonigen Sandmergels und der Hanglage die Versickerung von Oberflächenwasser problematisch ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass über einen längeren Zeitraum die weiter hangabwärts gelegenen Gebäude in der Trockenhaltung gefährdet sind. Dies trifft besonders auf die schon bestehenden Gebäude im Tiefpunkt des Geländes (Häuser Erlenstraße 51 bis 81) zu. Der in diesem Bereich gemessene Grundwasserstand betrug im März 1996 1,50 m bis 1,90 m. Eine vollständige Versickerung ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse und des starken Gefälles nicht möglich.

8.2 Ortsnahe Einleitung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt, gedrosselt und in den derzeit in Umpfanung befindlichen Wittringer Mühlenbach eingeleitet. Die Ableitung der auf den Dachflächen und teilweise auf den Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswasser erfolgt über ein separates Netz. Aufgrund der besonderen Höhenverhältnisse werden die geplanten Gebäude nördlich der Elfriedenstraße (auf den Flurstücken 520 und 582, Flur 34) zum überwiegenden Teil über die Parzelle 508 (Einrichtung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes) ungedrosselt an den städtischen Mischwasserkanal in der Elfriedenstraße angeschlossen. So wird das Niederschlagswasser dieser Häuser nicht gegen den Berg geführt und die Kanaltiefe kann deutlich reduziert werden.

Entsprechend reduziert sich das erforderliche Rückhaltevolumen von bisher 624 m³ auf nunmehr 570 m³. Aus unterhaltungstechnischen Gründen bevorzugt die Stadt für die 570 m³ Niederschlagswasser eine oberirdische Rückhaltung in Form eines offenen Beckens in der Südwestecke des Plangebietes (Geländetiefpunkt). Diese Fläche wird entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Der vorhandene Drain-/Sickergraben am Westrand des Plangebietes wird an die Rückhaltung angeschlossen.

Ein unterirdischer Stauraumkanal oder Rechteckbecken wären unverhältnismäßig teuer und würden in ökologisch sensible Bereiche eingreifen. Das offene Erdbecken wird bepflanzt und aufgrund der Tiefe eingezäunt

Die Entwässerung des östlichen Plangebietes erfolgt über eine Leitungstrasse direkt südlich des Spielplatzes und mündet direkt in den Kanal des Erschließungsstichs südlich der Kettenhäuser. Sie wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) gesichert.

Der Regenüberlauf aus dem Rückhaltebecken wird in der gleichen Leitungstrasse über eine Druckrohrleitung zum Mischwasserkanal in die Heinrich-Krahn-Straße geführt.

Zukünftig soll das Niederschlagswasser in den Wittringer Mühlenbach eingeleitet werden. Der Bach verläuft derzeit verrohrt am Südrand des Plangebietes und ist ein Mischwasserlauf. Das eigentliche Gewässer soll zukünftig aus der Verrohrung heraus genommen werden. Es verläuft dann einige hundert Meter östlich des Plangebietes, quert die Autobahn und mündet ungedrosselt in den Nattbach. Da sich die Verlegung des Wittringer Mühlenbachs aufgrund des erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erheblich verzögern wird, wird vorerst ein provisorischer Anschluss an den Mischwasserkanal realisiert.

Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers im Bereich der Dachflächen und der Erschließungsflächen als weitgehend unbelastet beurteilt. In der näheren Umgebung liegen auch keine emissionsintensiven Industriebetriebe, die eine Vorbelastung des Niederschlagswassers erwarten lassen.

9. Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Nach §§ 1 und 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege als gleichrangiger Belang in die planerische Abwägung einzustellen. Der Bebauungsplan bereitet durch seine Festsetzungen die Erschließung und Bebauung von bisher unversiegelten Freiflächen vor.

Für den Bereich des Bebauungsplans wurde nun in Abstimmung mit der Stadt Gladbeck eine Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung vorgenommen. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit der Eingriffsbilanzierung (Verf. Büro Glacer Essen, 16.12.2005) wurde auf der Grundlage dieses Bebauungsplanvorentwurfs erstellt. Berechnungsgrundlage für den Istzustand war der existierende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29.

9.1 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Erhalt der Waldbestände

Die vorhandenen Waldbestände werden gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB festgesetzt und sind entsprechend dauerhaft zu erhalten. Sie sind wichtiger Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 6 und tragen wesentlich zur Vernetzung mit dem Naturschutzgebiet Nr. 5 bei (vgl. Punkt 6.8).

Erhalt und Entwicklung von Sukzessionsflächen sowie Erhalt des Feuchtbiotops (Strauchweiden-Röhricht-Kleingewässer-Komplexes)

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Vorgesehen ist die Erhaltung dieser Fläche in direkter Nachbarschaft zu der vorhandenen Sukzessionsfläche des Bebauungsplans Nr. 29a¹. Die westlich angrenzenden Grabelandflächen an der Erlenstraße werden zu Sukzessionsflächen entwickelt. Die gesamte Sukzessionsfläche ist mit ihrem ökologischen Wert wichtiger Bestandteil eines zusammenhängenden Freiraumes. Sie wirkt als wichtiger Pufferstreifen zwischen dem neuen Siedlungsrand und dem südlich gelegenen Naturschutzgebiet.

Pflegemaßnahmen sind nur zulässig, wenn sie zur Aufrechterhaltung der Erholungsfunktion und zur Sicherung der in diesem Bereich vorhandenen Entsorgungsleitungen notwendig sind.

Anlage von öffentlichen Grünflächen

Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Spielplätze sind als Teile des vernetzten Grünbereiches möglichst naturnah zu gestalten. Innerhalb der Grünflächen sind Fußwege mit wassergebundener Decke mit einer Breite von maximal 1,50 m anzulegen. Mindestens 15 % der Flächen der Spielplätze sind mit heimischen bodenständigen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind als mindestens dreireihige Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. Auf der Fläche des nördlichen Spielplatzes sind 5 und auf dem südlich gelegenen Spielplatz sind 7 Solitärbäume als Hochstämme zu pflanzen. Das Pflanzgebot trägt zur Einbindung der Spielplätze in den Freiraum sowie zur ökologischen Vernetzung von Waldbereich und Sukzessionsflächen am Südrand bei.

Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens

Um eine möglichst naturnahe Einbindung des Regenrückhaltebeckens zu schaffen, ist das Becken in Erdbauweise herzustellen. Auf den Böschungsoberkanten des Beckens ist flächendeckend eine mindestens dreireihige Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. Der Anteil von Bäumen darf maximal 5 % der zu pflanzenden Gehölze betragen. Diese Maßnahmen dienen sowohl zur Einbindung der Entsorgungsfläche in das Landschaftsbild als auch zur ökologischen Anreicherung.

Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 38 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Diese Maßnahme dient zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation, zur Gestaltung des Straßenbildes, zur Betonung von Quartiersplätzen und zur Gliederung der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum.

9.2 Kompensationsberechnung

Für die rechnerische Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Kompensation wurde das Verfahren des Kreises Recklinghausen angewandt. Die ermittelten Werte sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen (Verf. Büro Glacer Essen, 16.12.2005). Gemäß den Vorgaben wird als Maximalversiegelung der Baugebiete durch Gebäude die maximal zulässige GRZ für den Planzustand berücksichtigt. Für den Istzustand wird der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 und für den Planzustand der Bebauungsplan Nr. 29a² „Bloomshof-West“ zugrunde gelegt. Der Biotopwert des Bebauungsplans Nr. 29a² liegt mit 183.635,80 deutlich über dem Wert der zur Zeit rechtskräftigen Planfassung Nr. 29 (105.023,50 Wertpunkte). Die aus naturschutzrechtlicher Sicht deutlich verbesserte Bilanz ist insbesondere auf verbesserte eingriffsmindernde Maßnahmen zurückzuführen. Externe Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

9.3 Prüfung der Umweltverträglichkeit / Eingriffsregelung

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben erreicht mit seinen baulichen Eckdaten nicht den Prüfwert für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, wie er in der Anlage Liste 1 'UVP-pflichtige Vorhaben' des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit unter der Nummer 18.8 in Verbindung mit der Nummer 18.7 definiert ist. Der Prüfwert bezieht sich hierbei auf Vorhaben, deren zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm Grundfläche (Bau eines sonstigen Städtebauprojekts) liegt. Insgesamt weist die Nettobaulandfläche eine derzeitige Größe von ca. 50.300 qm auf. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0.3 errechnet sich ein Wert von ca. 18.443 qm überbaubarer Grundflächen. Bei dem Bebauungsplanverfahren wird demnach bei einer potenziell realisierbaren Grundfläche von ca. 18.850 qm die für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderliche Grundfläche von 20.000 qm nicht erreicht. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung sind nicht erforderlich.

10.Immissionschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur südlich verlaufenden Bundesstraße B 224, die hinsichtlich Kfz-Aufkommen, Fahrgeschwindigkeit und Ausbaustandard autobahnähnlichen Charakter hat. Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen bzw. der eventuell erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde durch den RWTÜV ein Schallschutzgutachten erarbeitet.

Das Gutachten „Straßenverkehrsgeräusche im Bebauungsplangebiet Nr. 29a² „Bloomshof-West“ in Gladbeck“, (Verf.: RWTÜV, Essen, 23.09.2002) kommt zu dem Ergebnis, dass im Bebauungsplanbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete (WR) in Höhe von 50 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts überschritten werden.

Mit dem Baugebiet Bloomshof Nr. 29a¹ ist bereits ein Lärmschutzwall und eine 5 m hohe Lärmschutzwand (südlich Erlenstraße 79 und 81) errichtet worden. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte werden im Bebauungsplan daher z.T. passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Diese berechnen sich nach der Tabelle 8 der DIN 4109, die in Abhängigkeit zum maßgeblichen Außenlärmpegel ein konkretes bewertetes Bauschalldämmmaß ($R_{w,res}$) vorsieht.

Die höchsten Beurteilungspegel wurden für die bereits **vorhandenen Wohngebäude** an der Erlenstraße ermittelt. Die Beurteilungspegel betragen für die Tagzeit dort bis zu 58 dB (A) auf den Freiflächen und bis zu 65 dB (A) an der Obergeschoss-Südfassade. Gemäß DIN 4109 entsprechen diese Beurteilungspegel dem Lärmpegelbereich IV.

Das bewertete Bauschalldämmmaß $R_{w,res}$ beträgt gem. Tabelle 8 DIN 4109 = 45 dB und wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die übrigen geplanten Wohnhäuser im Plangebiet wurde maximal der Lärmpegelbereich III bzw. ein bewertetes Bauschalldämmmaß in Höhe von 40 dB ermittelt. Die Festsetzung dieses Bauschalldämmmaßes ist nicht erforderlich, da dieses bereits bei Einhaltung der gültigen Energieeinsparverordnung erreicht wird.

Da die notwendigen Schallschutzfenster nur im geschlossenen Zustand wirksam sind bzw. ein zur Lüftung in einem Spalt geöffnetes Fenster nur noch eine Schalldämmung von 15 dB bewirkt, werden in Teilen des Plangebietes ergänzende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Weil nachts eine Stoßlüftung (kurzzeitiges Öffnen der Fenster) nicht zumutbar ist, sollen bei den genannten vorhandenen Häusern an der Erlenstraße sowie für Teile der geplanten Häuser im Süden des Bebauungsplangebietes in Schlaf- und Kinderzimmern sämtlicher Geschosse schalldämmende- bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Die genannten Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und die betreffenden Bereiche näher definiert.

Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zusätzlich angeregt, über die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden hinaus, die angemessene ungestörte Nutzung der Außenwohnbereiche (Hausgärten, Terrassen, Balkone ect.) zu berücksichtigen. Dabei sollte nach Auffassung des Kreisgesundheitsamtes insbesondere berücksichtigt werden, dass durch den denkbaren Ausbau der A 52 der Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen über 59 dB (A) liegen wird und somit eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes im Sinne der 16. BImSchV zu erwarten wäre. Im Hinblick auf die mögliche Überschreitung der Immissionsgrenzwerte solle daher geprüft werden, ob die Möglichkeit zu ergänzenden Lärminderungsmaßnahmen bestünde (z.B. Erhöhung des vorhandenen Lärmschutzes, Vergrößerung des Abstandes von Wohnbebauung zur Lärmquelle, Riegelbebauung).

Dazu ist festzustellen, dass die vom Kreisgesundheitsamt angeführte 16. BImSchV (nur) für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen gilt. Was als wesentliche Änderung im Sinne des § 41 Abs. 1. BImSchG gelten soll, ist in der 16. BImSchV § 1 Abs. 2 durch eine Änderung der Immissionslage näher normiert. Eine Änderung im Sinne des § 41 Abs. 1 BImSchG muss gleichwohl stets eine bauliche Änderung sein.

Die 16. BImSchV richtet sich generell nur an den Planungsträger der öffentlichen Straße.

Die 16. BImSchV gilt somit nicht **unmittelbar**, wenn die Gemeinde ein Baugebiet ausweist, auf das eine **bereits vorhandene Straße** durch Verkehrslärm einwirkt. Im Bebauungsplanverfahren sind somit die Voraussetzungen für eine **unmittelbare** Anwendung der 16. BImSchV grundsätzlich nicht gegeben.

Statt dessen ist festzustellen, dass zur Zeit keine gesetzlichen oder verordnungsrechtlichen Normierungen von (zwingend) zu beachtenden Immissionswerten zur Bestimmung der Zumutbarkeit von Lärmbelastungen in Wohngebieten oder anderen Baugebieten, die in einem B-Plan ausgewiesen werden sollen, existieren. Als **Beurteilungsgrundlage** in der städtebaulichen Planung ist generell die DIN 18005 heranzuziehen, die schalltechnische **Orientierungswerte** für die Beurteilung des Lärmschutzes enthält.

Diese sieht für Reine Wohngebiete (WR) Orientierungswerte in Höhe von 50 dB(A) tags und 60 dB (A) nachts vor. Die genannten Orientierungswerte unterliegen der Abwägung. D.H. der Belang des Schallschutzes ist bei der erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Gesichtspunkt neben anderen Belangen zu verstehen, der bei überwiegen anderer Belange zurückgestuft werden kann.

Darüber hinaus kann allenfalls eine **mittelbare** Anwendbarkeit der 16. BImSchV in Betracht kommen, bei der die vorhandene Geräuschbelastung aufgrund der **vorhandenen B224** zu betrachten ist. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV objektiv den Bereich der schädlichen Umwelteinwirkungen bestimmen. Diesbezüglich kann durch eine mittelbare, d.h. hilfsweise, Berücksichtigung der 16. BImSchV sichergestellt werden, dass die Bewohner des Plangebietes keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt werden.

Für die Ermittlung der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr der B 224 wurde im Rahmen des Schallschutzgutachtens folgerichtig auf die Bestandssituation abgestellt. Zusätzlich wurde ein 25 %-ger Entwicklungszuschlag für das Verkehrsaufkommen berücksichtigt.

Laut Gutachten kommt es dabei sowohl an den vorhandenen Wohnhäusern unmittelbar entlang der Erlenstraße als auch an den geplanten Wohnhäusern im Süden des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Die Lärmpegelüberschreitungen werden durch die o.g. qualifizierten passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemindert.

Die Außenwohnbereiche der südlichen geplanten Häuser liegen aufgrund der angestrebten Ausrichtung nach Süden an der Bundesstraße zugewandten Seite. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 vereinzelt um bis zu 8 dB (A) überschritten. Anders als vom Kreisgesundheitsamt dargestellt, werden aber die Immissionsgrenzwerte der mittelbar zu betrachtenden bzw. hilfsweise zu berücksichtigenden 16. BImSchV eingehalten.

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Außenwohnbereichen in **kleinen Teilen des Plangebietes** ist vor dem Hintergrund einer bestehenden Vorbelastung der betreffenden Wohngrundstücke und den bereits realisierten aktiven Lärmschutzmaßnahmen zu bewerten.

Geht man von der Lautstärke normaler Sprache im Bereich von 55 dB (A) aus, ist auch im Außenwohnbereich (Balkon / Terrasse) noch eine angemessene Kommunikation (mit leicht angehobenen Sprachpegel) im Dauergeräuschmilieu von ca. 55 dB (A) möglich. Im vorliegenden Fall ist bei einem Außenpegel in Höhe von maximal 58 dB (A) für die südlichen geplanten Häuser noch eine zumutbare Nutzung der Außenwohnbereiche gegeben.

In allen anderen Teilen des Plangebietes liegen die Außenpegel zum Teil deutlich unter 55 bzw. 50 dB (A).

Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung der Verkehrslärmsituation kommt nicht in Betracht, da weder eine abschließende Planung zum Ausbau der A 52 vorliegt noch ein Planfeststellungsbeschluss gefasst wurde. Die im Schallschutzgutachten des TÜV Nord vorgenommene Abschätzung der Geräuschsituation nach Durchführung des Ausbaus der A 52 hat lediglich informatorischen Charakter und kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht im Bebauungsplanverfahren bzw. in der Abwägung berücksichtigt werden.

Die Abschätzung basierte auf einem prognostizierten Verkehrsaufkommen von 70.000 bis 80.000 Kfz/d. Dabei wurde eine Pegelerhöhung um ca. 2 dB (A) ermittelt. Aufgrund einer überarbeiteten Prognose ist aber mit einem geringeren Verkehrsaufkommen von 60.000 Kfz/d zu rechnen. Daraus würde im Falle des Ausbaus zur A 52 eine Pegelerhöhung um 1,5 dB (A) resultieren.

Aufgrund der geschilderten Zusammenhänge wird vom Schallschutzgutachter in einer ergänzenden Stellungnahme vom 21.03.2006 empfohlen, dass im derzeitigen Planungsstadium über das bisher festgesetzte Maß hinaus, keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet werden sollten. Sollte es eine Planfeststellung für den Ausbau der A 52 geben, so wären dann im Rahmen der wesentlichen Änderung des Verkehrsweges und der daraus resultierenden unmittelbaren Anwendung der 16. BImSchV Ansprüche auf Lärmschutz bei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte gegeben. Diese würden sich gegen den Träger der Straßenbaulast, hier Landesbetrieb Straßenbau NRW, richten.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

12. Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

Im Rahmen des Gutachtens zum Bebauungsplan „Boden- und Bodenluftuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung“ vom 21. Juli 2004, (Verf. Geotec ALBRECHT, Herne) wurden im Bereich des Bebauungsplangebietes Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Das Gebiet befindet sich teilweise auf einer als Aufschüttung im Altlastenkataster der Stadt Gladbeck erfassten Verdachtsfläche „Aufhaldungen östlich Erlenstraße“.

In den meisten Bohrungen wurde eine anthropogene Anschüttung in Mächtigkeiten von bis zu 4,30 m aufgeschlossen. Die Aufschüttungsmächtigkeit ist im Süden der Untersuchungsfläche am größten und nimmt nach Norden ab.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass der Oberboden weitgehend frei von Schadstoffbelastungen ist. Dem Oberboden kommt daher eine Funktion als Deckschicht zu, die einerseits aufgrund des Humusanteils sehr gut als durchwurzelbare, belebte Bodenzone geeignet ist und andererseits einen wirksamen Schutz der an der Geländeoberfläche erfolgenden Nutzungen gegen in der Anschüttung vorhandene Schadstoffbelastungen darstellt. Diese Deckschicht sollte im Zuge der Bebauung des Geländes unbedingt erhalten oder gesichert und wiederhergestellt werden. In den Baufeldern sollte der Oberboden vor Beginn der Bautätigkeiten abgeschoben und in Mieten gelagert werden. Eine Vermischung mit der darunter liegenden Anschüttung ist zu verhindern.

An fünf Standorten wurden innerhalb der Aufschüttungen erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt, von denen sich Gefahrenpotenziale für die geplante Nutzungen oder aber das Grundwasser ableiten lassen. Außerhalb der gekennzeichneten Bereiche/Standorte wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten beobachtet oder erhöhter Schadstoffgehalt nachgewiesen.

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche sind folgende Handlungsempfehlungen zu berücksichtigen:

- Im Bereich des südlichen Spielplatzes (B 210) wurden erhöhte PAK - Werte vorgefunden. Die Abdeckung aus angeschüttetem Oberboden ist hier stellenweise nur 5 cm mächtig. Da eine Verlegung des Standortes nicht in Frage kommt, muss der Oberboden im Bereich des Spielplatzes bis ca. 50 cm unter zukünftiger Geländeoberfläche abgetragen werden und durch geeigneten Füllboden ausgetauscht werden. Bei Einsatz einer Grabesperre kann die Austauschtiefe reduziert werden. Der Bodenaushub muss als Abfall deklariert werden und entsprechend dem Gutachten einer zugelassenen Verwertungs- oder Entsorgungsmaßnahme zugeführt werden.
- Kennzeichnung (B 215, BS 5): Die PAK - Belastung in der Anschüttung sollte bis zum gewachsenen Boden in ca. 3 m Tiefe in einem Radius von ca. 5 m um die Bohrungen B 215 und BS 5 ausgehoben werden. Der Bodenaushub muss als Abfall (vgl. Gutachten) deklariert werden.
- Kennzeichnung (BS 7): Die PAK - Belastung in der Anschüttung sollte bis zum gewachsenen Boden in ca. 2,2 m Tiefe in einem Radius von ca. 3 m um die Bohrungen B 215 und BS 5 ausgehoben werden. Der Bodenaushub muss als Abfall (vgl. Gutachten) deklariert werden.
- Kennzeichnung (B 217): Die Messwerte für Methan in der Bodenluft liegen an dieser Stelle zwar deutlich unterhalb der unteren Explosionsgrenze für Methan. Da aber nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass sich über Undichtigkeiten und / oder Durchlässe für Hausanschlüsse Methan in schlecht durchlüfteten Kellerräumen anreichern könnte, wird empfohlen, den Keller gemäß der im Gutachten genannten Veröffentlichung gegen Gaszutritt zu schützen.
- Kennzeichnung nördlich des Spielplatzes (B 207): Hier sind auffällige PAK - Gehalte in der Anschüttung in einer Tiefe von 0,8 – 1,6 m vorhanden. Diese Belastung befindet sich in einer nicht beurteilungsrelevanten Tiefe. Aufgrund der Lage am südlichen Waldrand ist entsprechend nicht mit Bodenumlagerungen durch Baumaßnahmen zu rechnen.

Aufgrund einer Forderung des Kreises Recklinghausen – Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde – ist die Abdeckmächtigkeit zur Unterbringung des Direktkontaktes von 50 cm auf 60 cm zu erhöhen.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse kann anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet nicht zur Versickerung gebracht werden. Stattdessen ist geplant einen Großteil des Regenwassers gedrosselt in den Wittringer Mühlenbach zu leiten. Als Drosselung ist im Südwesten des Baugebietes ein Regenrückhaltebecken geplant. Nach den vorliegenden Bodenaufschlüssen ist auch dieser Bereich in der Vergangenheit aufgefüllt worden. An den Untersuchungspunkten sind zum größten Teil gering belastete und mit wenig Fremd Beimengungen beaufschlagte Schluffe abgelagert wor-

den. Einzig an dem Bohransatzpunkt BS 4 des Gutachtens des Büros P. Jandausch vom 04.05 1993 wurden in einer Tiefe von - 0,3 bis - 1,1 m unter der Geländeoberkante Ziegelbruch, Aschen und Schlacken mit zum Teil geringen Anteilen an Schluffen angetroffen. Im zentralen Bereich sind keine weiteren Aufschlüsse durchgeführt worden, sodass zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden kann, dass die in der BS 4 angetroffenen Reststoffe im geplanten Regenrückhaltebecken flächendeckend vorhanden sind.

Weitere Einzelheiten der an den vorgenannten Stellen auszuführenden Bodenaustausch- und Abdeckungsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (*Ansprechpartner: Herr Stachowski, ☎ 02361 / 535005*) abzustimmen. Dies gilt auch für die Planungen zum Bau des Regenrückhaltebeckens.

Werden diese Empfehlungen umgesetzt, ist aus gutachterlicher Sicht kein Gefahrenpotenzial mehr für die geplanten Nutzungen und das Grundwasser zu verzeichnen.

13. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Der Bebauungsplanbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht, bzw. umgegangen ist (Grubenfeld Graf Moltke). Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

14. Überschlägige Flächenbilanz

	Flächenkategorie	West	Ost	Flächengröße
Plangebiet Bloomshof-West	Wohnbaufläche	33.562 qm	16.726 qm	50.288 qm
	Öffentliche Verkehrsfläche	5.435 qm	3.143 qm	8.578 qm
	Verk. Bes. Zweckbest.			1.231 qm
	Waldfläche			12.101 qm
	öffentl. Grünfl. Park / Weg			1.966 qm
	Spielplätze (öff. Grünfläche)			3.104 qm
	Ausgleichsflächen			6.580 qm
	Versorgungsfläche			1.446 qm
	Gesamtes Plangebiet			85.294 qm

15. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Gestaltungsqualität des geplanten Wohnquartiers werden örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW festgesetzt. Bei der Formulierung der Gestaltungsfestsetzungen wurde ein hoher Anspruch an die Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude formuliert, der aber den privaten Bauwilligen bei der Planung und Gestaltung des Grundstücks bzw. der Gebäude einen Spielraum für persönliche Gestaltungswünsche einräumen soll. Daher konzentrieren sich die örtlichen Bauvorschriften auf die folgenden Punkte:

- Für die Hauptgebäude ist ein Satteldach mit einer Neigung von 35 – 42° zulässig. Gauben und Dacheinschnitte sind bis zu 60 % der Trauflänge zulässig.
- Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über der Geländehöhe liegen.
- Die Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen.
- Die Dächer der Garagen können als Flach- und Satteldachgaragen ausgeführt werden.

Gestaltung von Doppelhaushälften bzw. Doppelhäusern

Der städtebauliche Grundsatz bei der Gestaltung von Doppelhäusern und Reihenhäusern ist, dass aneinandergebaute Gebäude einheitlich zu gestalten sind. Aus diesem Grund sind die Fassaden und Dacheindeckungen von zusammenhängenden Doppel- und Reihenhäusern in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Ebenso sind die Garagen mit gleichgeneigten Satteldächern oder Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

Dachform, Dachneigung, Dachfarben und Materialien

Weil aus stadtgesterischen Gründen eine möglichst zweckmäßige und gleichzeitig ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft im Plangebiet realisiert werden soll, wird für die zukünftige Ausgestaltung der Dachflächen die Satteldachform festgesetzt. Diese ist ortsübliche und in der näheren Umgebung bereits vorhanden.

Als Farbtöne für die Dacheindeckungen sind in Anlehnung an die Dachfarben in der näheren Umgebung und entsprechend des angestrebten Charakters eines hochwertigen Wohngebiets die Farbtöne rot bis braun zulässig.

Zur Förderung der regenerativen Energien ist die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Wärmesolarkollektoren im Plangebiet generell zulässig. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist, dass diese in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren sind. Zudem ist eine extensive Begrünung der Dachflächen – z.B. bei der Anlage von Flachdächern bei Garagen – aus gestalterischen und auch aus kleinklimatischen Gründen zulässig und erwünscht.

Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus glatten, unglasierten und unbesandeten Ziegelsteinen oder als Glattputzfassaden in einem Farbbereich rot und weiß / weißgrau herzustellen. Die Fassaden sind bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich zu gestalten. Andere Fassadenverkleidungen wie z.B. Holz, Schiefer o.ä. sind nur in einem untergeordneten Flächenanteil von max. 20% zulässig.

Die Festsetzung dieses Spektrums von verschiedenen Dachformen, Dachneigungen, Dachfarben und Materialien ermöglicht den zukünftigen Bauherren ein großes Maß an individueller gestalterischer Freiheit und garantiert gleichzeitig die Festsetzung von qualitativen Standards für die Dachflächengestaltung.

Dachgauben sind bis zu 60 % der Wandlänge zulässig. Sie müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m vom nicht angebauten Ortgang haben. Es werden nur Einzelgauben bis zu einer Breite von 2,00 m zugelassen.

Vorgärten und Einfriedungen

Gut gestaltete und begrünte Vorgärten sind wesentliche Gestaltungselemente in kleinteilig strukturierten Wohngebieten. Bis auf die für die Erschließung des Grundstücks notwendigen Wege, Zufahrten und Stellplätze sind daher die Vorgartenflächen zu begrünen und dauerhaft als Gartenflächen zu erhalten.

Entlang der Grenzen zu den öffentlichen und privaten Straßen- und Grünflächen (Vorgärten) sind zwecks Aufwertung der Verkehrsflächen und zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität der Grünflächen Einfriedungen nur als Hecke evtl. mit innenliegendem Zaun in einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m als heimische und standortgerechte Laubhecken oder Laubhecken- und Zaunkombinationen zulässig. Im haus- bzw. terrassennahen Bereich sind bis zu einer Tiefe von 5,00 m, gemessen von der hinteren Hauskante, Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m als heimische und standortgerechte Laubhecken oder Laubhecken- und Zaunkombinationen zulässig.

Verlegung der Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

16.Durchführung

Weitreichende Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die grundstücksmäßigen Voraussetzungen können im Tauschwege zwischen den beteiligten Eigentümern Stadt Gladbeck und E.ON Montan geschaffen werden. Für die Durchführung werden entsprechende Städtebauliche Verträge / Erschließungsverträge mit der Stadt Gladbeck geschlossen. Die öffentlichen Flächen werden der Stadt Gladbeck unentgeltlich zur dauernden Unterhaltung übereignet.

17.Finanzierung / Kosten

Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsaufwendungen durch einen Erschließungsträger aufgewendet werden. Die Eigentümerin, E.ON Montan, hat die Bereitschaft zur Erschließung bereits signalisiert. Die Sicherung zur Umsetzung erfolgt über entsprechende Erschließungsverträge. Hierbei wird auch der flächenmäßig größere öffentliche Spielplatz im südlichen Planbereich durch E.ON finanziert. Der im nördlichen Planbereich vorgesehene öffentliche Spielplatz ist durch die Stadt Gladbeck zu realisieren. Die überschlägig ermittelten Kosten belaufen sich auf ca. 40.000 €.

Darüber hinaus entstehen Betriebs- bzw. Folgekosten in Höhe von ca. 13.500 €/jährl. nach Übernahme der öffentlichen Flächen (Straße und Grün).

Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht
Gladbeck, den 24.04.2006

gez. Hirschheide

Hirschheide

Anlagen:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 29a² Bloomshof-West, Verf.: Dirk Glacier, Essen, 16.12.2005
- Fachbeitrag „Entwässerung“ Bebauungsplan Nr. 29a² Bloomshof-West, Verf.: Ing.büro Spitzbarth & Oertel, Marl, Oktober 2005
- Fachbeitrag „Verkehr“ Bebauungsplan Nr. 29a² Bloomshof-West, Verf.: Ing.büro Spitzbarth & Oertel, Marl, Dezember 2005
- Straßenverkehrsgeräusche im Bebauungsplangebiet Nr. 29a² „Bloomshof-West“ in Gladbeck, Verf.: RWTÜV Essen, 23.09.2002
- Gutachterliche Stellungnahme zur Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser, Verf.: Ing.büro Dr. Albrecht, Herne, 14.05.1996
- Boden- und Bodenluftuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung Bebauungsplan Bloomshof-West (Nr. 29a²) der Stadt Gladbeck Heinrich-Krahn-Straße / Erlenstraße, Verf.: geotec Albrecht, Herne, 21. Juli 2004
- Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche „Aufhaldungen östlich Erlenstraße“, Verf.:Dipl.Geol. Peter Jandausch, Bochum, 04.05.1993