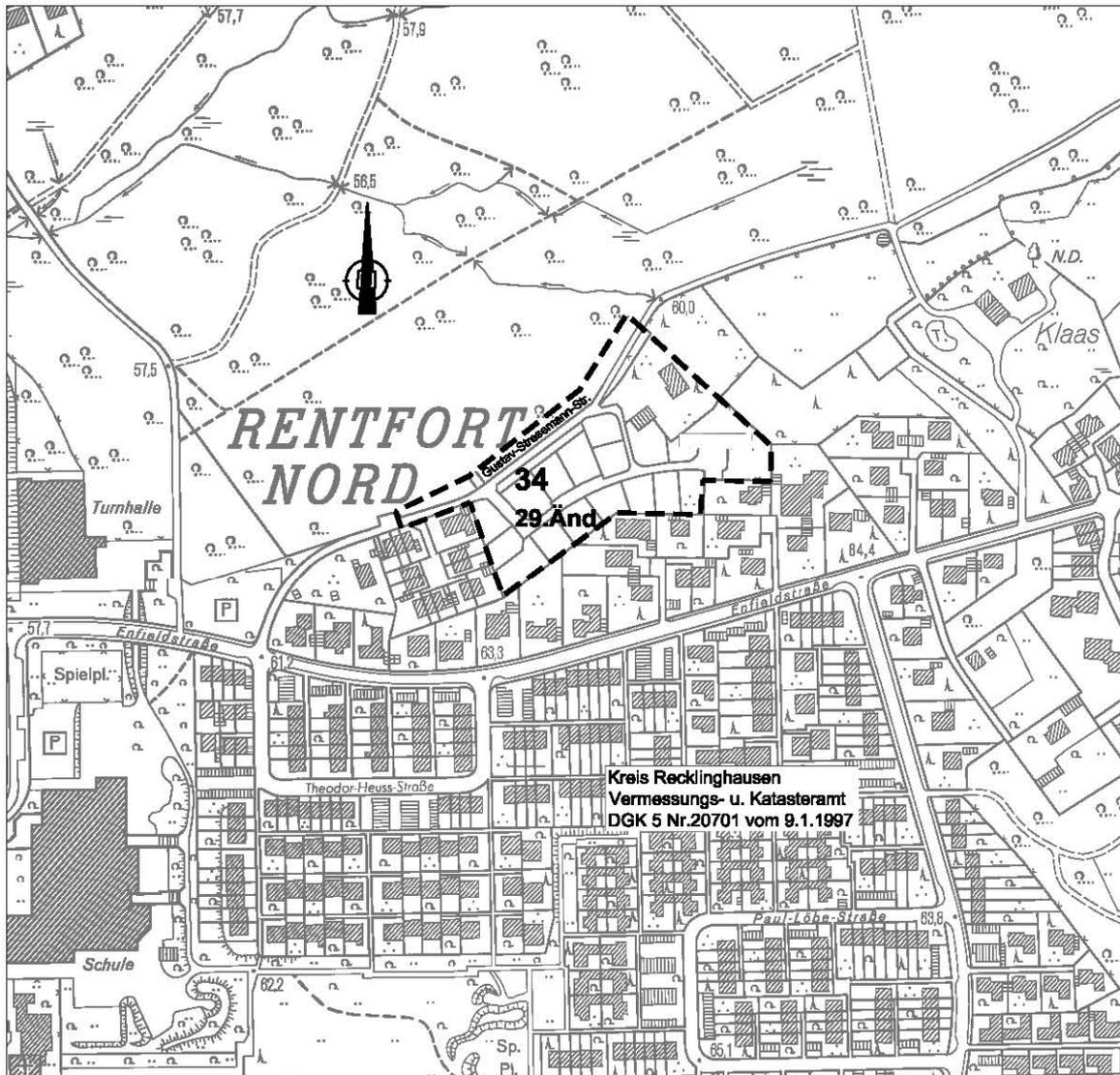


Bebauungsplan Nr. 34 -29. Änderung-

Gebiet: Rentfort – Nord (Gustav-Stresemann-Straße)

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 08.05.2006



Übersichtsplan M. 1 : 5000

Stadt Gladbeck
Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

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, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes**
- 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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I. S. 1359), 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 NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2005 (GV NRW S. 332), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30. April 2002 (GV NRW S. 160).

Hinweis zu BauGB

Das am 20.01.2004 eingeleitete Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 233 BauGB (Allgemeine Überleitungsvorschriften) nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden.

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rentfort-Nord. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Gustav-Stresemann-Straße
- im Osten von den westlichen Grenzen der Flurstücke 943, 1000 und 948 und 946 in der Flur 142
- im Süden von nördlichen Grenzen der Wohnbaugrundstücke der Enfieldstraße Nrn. 106 - 126
- im Westen von den östlichen Grenzen der Wohnbaugrundstücke Gustav-Stresemann-Straße Nrn. 26 - 32

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 betreffenden Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt.

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

4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

In dem seit dem 24.09.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 - 3. Änderung - , Gebiet: Rentfort-Nord, war das Gelände um den ehemaligen Gartenbaubetrieb Bergermann an der Gustav-Stresemann-Straße als Fläche für die Landwirtschaft -Erwerbsgärtnerei- festgesetzt.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden diese Flächen als Wohnbauflächenreserven aufgenommen. Mit den Eigentümern hatte die Stadt Gladbeck im Rahmen zukünftiger Wohnbaulandentwicklung entsprechende Kooperationsvereinbarungen geschlossen.

In dem seit dem 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sind die betreffenden Grundstücke als Wohnbauflächen dargestellt.

Zur Umsetzung der Wohnbauflächenentwicklung fasste der Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 10.01.2002 den Beschluss zur 28. Änderung des in diesem Bereich rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 -3. Änderung-.

Das zur Verfügung stehende Gesamtgelände wurde von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Gladbeck mbH -GWG- erworben. Diese betreibt die Baureifmachung und Vermarktung des Geländes. Die Bebauung soll individuell möglich sein.

Ziel war es, Planungsrecht für ca. 18 Einzelhäuser auf Grundstücken von ca. 450 bis 1.000 m² Größe zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 34 -28. Änderung- wurde am 29.10.2003 rechtsverbindlich. Dieser sieht eine von der Gustav-Stresemann-Straße nach Süden abknickende Erschließung mit abschließendem Wendepplatz vor. Die Bebauung soll beidseitig in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise entstehen.

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.34 -28. Änderung- wurde mit der Erschließung begonnen und bereits verschiedene Bauvorhaben genehmigt. Die Vermarktung verschiedener Grundstücke stellte sich insbesondere wegen des nicht idealen Zuschnitts und der Lage der geplanten Baukörper als schwierig heraus. Folgende Änderungen sind daher im Rahmen der 29. Änderung vorgesehen:

- Verschiebung und Optimierung des Wendepplatzes
- Verbesserung der Bebaubarkeit der Grundstücke zwischen der neuen Erschließungsstraße und der parallel zum Wald verlaufenden Gustav-Stresemann-Straße. Hier soll durch geringe Verschiebung der Baugrenzen nach Norden die Möglichkeit zur Schaffung eines nach Süden ausgerichteten Wohngartens im Vordergrund stehen.
- Der südlich der Gustav-Stresemann-Straße vorgesehene Graben zur Zwischenspeicherung und Versickerung von Niederschlagswasser soll auf die Nordseite der Gustav-Stresemann-Straße in Verlängerung des bereits geplanten Ableitungsgrabens verschoben werden. Der hier vorhandene südliche Randbereich

der angrenzenden Waldfläche (Roteichen-Hochwald) soll durch einen Bestockungsumbau als Waldrandzone ausgebildet werden. Hierdurch wird die Waldfläche in einem dauerhaften Abstand von 30 m zur geplanten Bebauung liegen.

- Die Fläche des ursprünglichen Versickerungsgrabens soll als private Bepflanzungsfläche ausgebildet werden und somit die grüne Verbindung der Gustav-Stresemann-Straße stärken.
- Die Anzahl der geplanten Baugrundstücke reduziert sich auf 16 Einheiten

Insgesamt wird an dem Grundkonzept der Umsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 34 -28. Änderung- festgehalten.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 22.01.2004 den Aufstellungsbeschluss für die 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 gefasst.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (4) BauGB hat in der Zeit vom 28.06. - 09.07.2004 stattgefunden.

5.0 Bebauungsplaninhalte

5.1 Art und Maß der Nutzung

Entsprechend der exponierten Lage zwischen Zweckeler Wald und bestehender Einfamilienhausbebauung an der Enfieldstraße wird ein "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzenausweisung als Straßenrandbebauung mit Vorgartenzonen und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Bebauung soll als max. 2-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich sein. Hierbei sollen Gebäude mit zwei Vollgeschossen und sehr flach geneigtem Dach so wie auch Gebäude in 1 ½ geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß möglich sein. Hierbei wird jedoch die bauliche Höhenentwicklung durch Festsetzung eines Höchstmasses auf 9,0 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) begrenzt. Bei einem Gebäude mit einer Gebäudetiefe von ca. 13 m wird dieses Höhenmaß von 9,0 m bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem geneigten Dach mit 22° Dachneigung sowie bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoß und einem geneigten Dach von 40° erreicht. Dies wird durch folgende textliche Festsetzungen sichergestellt:

Maß der baulichen Nutzung (Höhen) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

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

Die max. Höhe der baulichen Anlagen (OK) darf 9,0 m über Erdgeschossfußbodenhöhe nicht überschreiten.

5.2 Wald

Für die nördlich der Gustav-Stresemann-Straße vorhandene Waldfläche wurde mit dem Forstamt Recklinghausen bei der ersten Planung (Bebauungsplan Nr. 34 -28. Änderung) ein Abstand zwischen bebaubarer Fläche und Wald von 20 m vereinbart.

Der südliche Randbereich dieser Waldfläche (Roteichen-Hochwald) soll zukünftig durch einen Bestockungsumbau in einem dauerhaften Abstand von 30 m zur geplanten Bebauung liegen. Hierbei soll ein naturnah gestufter Waldmantel aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern fachgerecht angelegt und dauerhaft erhalten werden.

5.3 Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Das Planungsbüro für Landschaft- und Gartengestaltung Horst Koehler hat einen Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Landschaftspflegerischen Begleitplans vom 20.01.2006 (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Begrünungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) werden als textliche Festsetzungen übernommen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Entsorgung des Niederschlagswassers i.S. des § 51 a Landeswassergesetz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Flächen zur Anpflanzung und/oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB

Anpflanzungen von Straßenbäumen

Im öffentlichen Straßenraum des Neubaugebietes sind 3 Bäume II. Ordnung und ein Baum I. Ordnung in der Qualität als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Stammumfang 18-20 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, deren Baumscheiben mind. 10 qm Größe betragen. Eine Befestigung der Baumscheiben ist unzulässig.

Die Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen sind mit Bodendeckern/Stauden oder niedrigen Sträucher zu begrünen.

Pflanzenliste

Bäume		Bodendecker/Stauden, niedrige Sträucher	
Bäume I. Ordnung		Hedera helix	Efeu
Tilia cordata	Winterlinde	Lonicera nitida "Maigrün"	Heckenkirsche
		Potentilla "Klondike"	Fingerstrauch
Bäume II. Ordnung		Potentilla "Goldfinger"	Fingerstrauch
Carpinus betulus	Hainbuche	Lavandula angustifolia	Lavendel
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa "The Fairy"	Rose
		Rosa "Weiße Immensee"	Rose
		Rosa "Mainaufeuer"	Rose
		Geranium endressii	Storchschnabel
		Geranium macrorrhizum	Storchschnabel

Hinweis: Die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte gelten nur als Hinweis. Der exakte Standort wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Anpflanzungen von Bäumen in den privaten Gärten

In den Gärten, in denen keine erhaltenswerten Bäume vorhanden sind, ist je ein mittelgroßer Laubbaum II. Ordnung, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm in 1 m Höhe, gemäß folgender Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste-Bäume	Acer campestre	Feldahorn
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche

Anlage eines Waldmantels

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist der Waldrand des Roteichen-Hochwaldes entsprechend der Darstellung im Maßnahmenplan des LBP auf einen Abstand von 30 m zur geplanten Baugrenze zurückzunehmen. Innerhalb dieses Bereiches ist ein naturnaher gestufter Waldmantel aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Darstellung im Maßnahmenplan des LBP fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste

Baumzone Bäume II. Ordnung (Heister.mB., 125/150)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Strauchzone (Str., 2 xV., 100/125)

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Bepflanzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen der Neubebauung und Gustav-Stresemann-Straße

Der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Bereich ist mit einer naturnahen Strauchbepflanzung in einer Breite von 5.5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste

Bäume		
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	Str.,4TR, 100/150
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str.,5TR, 100/150
Corylus avellana	Hasel	Str.,5TR, 100/150

Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn	Str.,3TR, 100/150
Ligustrum vulgare	Liguster	Heck.,8TR, 60/100
Rosa canina	Hundsrose	Str.,4TR , 100/150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str.,3TR, 100/ 150
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Str ,5TR, 100/ 150

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Der Gräben zur Abführung des Niederschlagswassers sind mit einer für wechselfeuchte Standorte geeigneten Landschaftsrasenmischung einzusäen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird gemäß § 1a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Der Ausgleich erfolgt auf zwei Kompensationsflächen im Stadtgebiet Gladbecks. (siehe auch Punkt 13.0 dieser Begründung).

Festsetzung zur Entsorgung des Niederschlagswassers gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51a LWG NW

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie Wohnbaugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in den Entwässerungsgraben nördlich der Gustav-Stresemann-Straße einzuspeisen, zwischenzuspeichern (Retention) und über einen gedrosselten Überlauf über ein Grabensystem ortsnah in ein Gewässer (Quälingsbach) einzuleiten.

Das Niederschlagswasser der Wohnbaugrundstücke muss oberirdisch über Mulden und Rinnen der in der öffentlichen Verkehrsfläche geplanten Entwässerungsrinne zugeleitet werden.

Alle Keller der Gebäude sind durch eine geeignete Baustoffwahl gegen Stauwasser zu schützen bzw. abzudichten.

Es dürfen keine (Ring-)Dränagen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

5.4 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW

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

Allgemeines

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, für den Wohnbaubereich eine grundsätzliche Übereinstimmung im äußeren Gestaltungsbild insbesondere in Maßstäblichkeit, Dachform und Umfeld zu erreichen. Bei individueller Gestaltung der Häuser ist eine

Vielfalt an Formen zu erwarten. Als verbindendes Element werden die Materialien für alle Fassaden und Dächer sowie für die Einfriedungen verbindlich festgesetzt.

Bauwerksgestaltung

Höhe

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

Fassade

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.

Dachdeckung

Dächer sind mit Ziegeln in schwarzer / anthrazitfarbener oder naturroter / rotbrauner Farbe einzudecken. Die Eindeckung hat bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich zu erfolgen. Dies gilt auch für Dächer von Garagen mit Satteldächern und Nebenanlagen.

Dachgaube

Die Errichtung von Dachgauben ist nur für solche Gebäude zulässig, die max. eine Wandhöhe von 3,80 m Höhe aufweisen.

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.

Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind 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.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Einfriedungen

Vorgarteneinfriedungen sind unzulässig. Der Vorgarten endet an der vorderen Bauflucht.

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 grenzen, sind Einfriedungen in Form von offenen Holz-, Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, wenn diese mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden. Die genannten Zäune sind in diesem Fall um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, damit zwischen dem Zaun und der Grundstücksgrenze eine Bepflanzung vorgenommen werden kann.

Einfriedungsmauern sind lediglich bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie müssen im selben Ziegel wie dem der Fassaden hergestellt werden.

Vorgartennutzung

Die Vorgärten sind zu begrünen. Die Flächen vor dem Haus sind nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz zu nutzen.

6.0 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über öffentliche Straßen. Die Gustav-Stresemann-Straße ist eine reine Anliegerstraße und wird lediglich über die Enfieldstraße an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Verlängerung der Gustav-Stresemann-Straße führt als Fuß- und Radweg an der Südseite des Zweckeler Waldes zur Frentroper Straße.

Für die Erschließung des neu geplanten Wohngebietes hat das Ingenieurbüro Angenvoort + Barth, Oberbenrader Str. 51, 47804 Krefeld eine Erschließungsplanung erarbeitet. Hiernach wird ca. 30 m östlich des Wohngebäudes Gustav-Stresemann-Straße eine neue Erschließungsstraße in Richtung Süden und im weiteren Verlauf nach Westen als Sackgasse geführt. An dieser Straße wird die Möglichkeit einer beidseitigen Bebauung vorgesehen. Darüber hinaus wird eine 3,50 m breite Verbindung zum Einfahrtbereich des Wohngebäudes Gustav-Stresemann-Straße 54 - 56 vorgesehen.

Die Breite der Planstraße wird mit 5,50 m vorgesehen. Diese Breite läßt bei einer einseitigen Beparkung genügend Raum für Müll- und Rettungsfahrzeuge zu. Die Straße bzw. die Ausbauradien sind so ausgelegt, dass eine Befahrung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen möglich ist.

Im bereits ausgebauten Abschnitt der Gustav-Stresemann-Straße zwischen der Enfieldstraße und dem Wendehammer nördlich der Wohngebäude Gustav-Stresemann-Straße Nr. 8 - 12 ist die Gustav-Stresemann-Straße lediglich in einer Ausbaubreite von ca. 4,25 m mit Hochbord und einseitigem, plattierten Gehweg ausgebaut. Hier ist es notwendig, die Straße umzubauen. Der vorhandene Bordstein soll durch ein Rundbord ersetzt und der Gehweg gepflastert werden, so dass dieser für Begegnungsverkehr mit benutzt werden kann.

Die bestehende Fortsetzung der Gustav-Stresemann-Straße kann wie vorhanden als Fuß- und Radweg festgeschrieben werden. Damit wird die grüne Verbindung in den Zweckeler Wald gestärkt.

7.0 Ver- und Entsorgung

Für die Erschließung des neu geplanten Wohngebietes hat das Ingenieurbüro Angenvoort + Barth, Oberbenrader Str. 51, 47804 Krefeld bereits für die 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 eine Erschließungsplanung erarbeitet. Die Umsetzung und Sicherung der Planung erfolgte durch Abschluss eines Erschließungsvertrages.

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Neubaugebiets wurden die bereits vorhandenen Leitungssysteme der Gustav-Stresemann-Straße in die neue Planstraße übernommen.

Das Gesamtgebiet Rentfort-Nord wird über eine Mischwasserkanalisation entsorgt. Seit dem 1.1.1996 ist jedoch die Entwässerung von neu zu erschließenden Baugebieten neu geregelt. Gem. § 51 a Landeswassergesetz ist dort anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Entsprechend einer gutachterlichen Untersuchung ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich. Die Umsetzung der Anforderungen des § 51 a LWG erfolgt durch Ableitung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke über die öffentliche Verkehrsfläche mit Hilfe offener Rinnen mit Einleitung in einen parallel zur vorhandenen Gustav-Stresemann-Straße verlaufenden Rückhaltegraben. Über einen gedrosselten Überlauf wird die überschüssige Wassermenge über einen offenen Graben einem Seitenarm des Quälingsbaches zugeführt. Dieser neue Graben soll in nordwestlicher Richtung verlaufen und in das vorhandene Grabensystem münden. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt mit Hilfe der Festsetzung einer ca. 4,0 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Auf öffentlichen Verkehrsflächen fließt das Niederschlagswasser ebenfalls über offene Rinnen in den Rückhaltegraben parallel zur Gustav-Stresemann-Straße.

8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es gibt keine Hinweise auf Bodendenkmale. Zu den evtl. vorhandenen Bodendenkmalen wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt über dem stillgelegten Grubenfeld Scholven der E.ON AG.

Anfragen über bergbauliche Verhältnisse sind an die E.ON Montan GmbH, Bruchstraße 5 c, 45883 Gelsenkirchen zu richten.

10.0 Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

Im Planverfahren zur 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurden Hinweise auf mögliche Altlasten wie die Ablagerung von Materialien wie Abfälle und schweres Baumaterial sowie auf eine ehemalige Betriebstankstelle von privater Seite vorgebracht.

Eine direkt nach Bekanntwerden der Problematik von der Abteilung Bodenschutz / Altlasten der Stadt Gladbeck durchgeführte Aktenrecherche im Bauordnungsamt ergab für den Gärtnereibetrieb keine Hinweise auf altlastenrelevante Betriebsteile. Die Fläche ist im Altlastenkataster der Stadt Gladbeck nicht erfasst.

Das Gutachterbüro Geokom, Dinslaken, das bereits die Versickerungsuntersuchungen im Plangebiet vorgenommen hatte, wurde vom Erschließungsträger GWG Gladbeck mit der Durchführung einer Altlastenuntersuchung beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse wurden der Altlastenstelle der Stadt Gladbeck mit nachfolgenden Ergebnissen vorgelegt:

Im Bereich einer ehemaligen Diesel-Kraftstoffanlage mit oberirdischem Tank wurden 3 bis zu 3 m tiefe Kleinbohrungen durchgeführt. Das Bodenmaterial erwies sich als unauffällig. Der Befund wurde analytisch vom chemischen Labor SEWA, Essen, bestätigt. Der ermittelte Kohlenwasserstoffgehalt lag mit 37 mg/kg im Bereich der analytisch bedingten Nachweisgrenze.

Im Bereich der geplanten Hausgärten, die aufgrund ihrer Nutzung als besonders sensibel einzustufen sind, wurden oberflächennahe Mischproben entnommen. Dabei wurde eine geringmächtige Auffüllung aus Bergematerial mit vereinzelt Resten von Schlacke und Glasbruch festgestellt. Die chemische Analytik dieses Materiales ergab mit Ausnahme eines geringfügig erhöhten PAK-Gehaltes keine Auffälligkeiten. Der nach den Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bei der Stoffgruppe der PAK untersuchungsrelevante Einzelstoff Benzo(a)pyren lag mit einem Gehalt von unter 2 mg/kg in einer Größenordnung, wonach sowohl eine Nutzung als Wohngebiet als auch eine Nutzung als Kinderspielfläche problemlos auf dem Gelände möglich ist.

Nach den Ergebnissen des Altlastengutachtens weist das Gelände keine relevanten Schadstoffanreicherungen auf. Der Altlastenverdacht hat sich somit nicht bestätigt.

11.0 Finanzierung/Kosten

Bereits für die 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurden für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen entsprechende Städtebauliche Verträge / Erschließungsverträge mit der Stadt Gladbeck geschlossen. Die öffentlichen Flächen werden der Stadt Gladbeck unentgeltlich zur dauernden Unterhaltung übereignet werden.

Für die Änderungen im Planverfahren zur 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 werden entsprechende neue vertragliche Regelungen mit dem Erschließungsträger (GWG Gladbeck) abgeschlossen. Dies gilt auch für die Umgestaltung des Waldrandes, die externen Ausgleichsmaßnahmen sowie den erforderlichen Umbau der bereits ausgebauten Gustav-Stresemann-Straße außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung.

12.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes

Schädliche oder störende Einflüsse auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung wurde bereits für die 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 in Abstimmung mit der Stadt Gladbeck eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung durch das Planungsbüro für Landschafts- und Gartengestaltung H. Köhler, Krefeld, vorgenommen. Für die 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde ein neuer Landschaftspflegerischer Begleitplan und ein Kompensationskonzept (Fassung vom 20.01.2006) durch das Planungsbüro Köhler auf der Basis der ersten Bewertung unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen nach der Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen erstellt.

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird gemäß § 1a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes durchgeführt. In Abänderung der Regelungen zur 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 soll nunmehr der gesamte Ausgleich der 28. Änderung und der im Verfahren zur 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 ermittelte zusätzliche Ausgleich auf zwei Kompensationsflächen im Stadtgebiet Gladbecks ausgeglichen werden. Diese geplanten Maßnahmen auf den nachstehend aufgeführten Kompensationsflächen A + B führen zu einer ökologischen Wertsteigerung von 27.810 Wertpunkten. Das Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes im Umfang von 25.350 Wertpunkten wird somit auf beiden Flächen ausgeglichen.

Durch die geplante Aufforstung auf der Fläche B in einem Flächenumfang von 900 m² wird der aus dem Eingriff des Bebauungsplanes resultierende forstliche Ausgleichsbedarf von 855 m² kompensiert.

Kompensationsfläche A befindet sich westlich der Halde Brauck -Gemarkung Gladbeck, Flur 63, Flurstück 83, im Bereich der Welheimer Straße, Flächengröße 11.070 m².

Auf dieser Fläche werden als landschaftspflegerische Maßnahmen die Anpflanzung von naturnahen Hecken in einer Größenordnung von 3.000 m² und die Entwicklung einer Hochstaudenflur (naturnahe Sukzession) in einer Größenordnung von 8.070 m² durchgeführt.

Kompensationsfläche B grenzt östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 -29. Änderung-, Gemarkung Gladbeck, Flur 142, Flurstück 1000 tlw., Flächengröße 4.315 m².

Auf dieser Fläche werden als landschaftspflegerische Maßnahmen die Anlage eines Teiches mit Anpflanzung von Ufergehölzen in einer Größenordnung von 205 m², eine naturnahe Aufforstung in einer Größenordnung von 900 m², die Anpflanzung von naturnahen Hecken und die Anlage eines Waldmantels in einer Größenordnung von 1.020 m² und die Anlage einer extensiven Wiese in einer Größenordnung von 2.190 m² durchgeführt.

Die Planunterlagen zu den städtebaulichen Kompensationsmaßnahmen sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Gladbeck, den 08.05.2006



Hirschheide

Anlagen

Maßnahmenplan zum Landschaftspflegerischen Begleitplan für das Bebauungsplan-
gebiet

Maßnahmenpläne zu den externen städtebaulichen Kompensationsmaßnahmen

Anlage 1

zum Bebauungsplan Nr. 34 -29.Änderung-

Gebiet: Rentfort-Nord (Gustav-Stresemann-Straße)

Maßnahmenplan zum Landschaftspflegerischen Begleitplan für das Bebauungsplangebiet

Hinweis:

Der Maßnahmenplan ist Teil des Landschaftspflegerischen Begleitplanes des Planungsbüros für Landschafts- und Gartengestaltung H. Köhler, Krefeld vom 20.01.2006 und stellt die Maßnahmen im eigentlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34 -29. Änderung- dar.

Anlage 2

zum Bebauungsplan Nr. 34 -29.Änderung-

Gebiet: Rentfort-Nord (Gustav-Stresemann-Straße)

Maßnahmenpläne zu den externen städtebaulichen Kompensationsmaßnahmen

Hinweis:

Der Maßnahmenplan ist Teil des Landschaftspflegerischen Begleitplanes des Planungsbüros für Landschafts- und Gartengestaltung H. Köhler, Krefeld vom 20.01.2006 und stellt die externen Maßnahmen dar.

Im einzelnen:

Kompensationsfläche A befindet sich westlich der Halde Brauck -Gemarkung Gladbeck, Flur 63, Flurstück 83, im Bereich der Welheimer Straße, Flächengröße 11.070 m².

Auf dieser Fläche werden als landschaftspflegerische Maßnahme die Anpflanzung von naturnahen Hecken in einer Größenordnung von 3.000 m² und die Entwicklung einer Hochstaudenflur (naturnahe Sukzession) in einer Größenordnung von 8.070 m² durchgeführt.

Kompensationsfläche B grenzt östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.34 -29. Änderung-, Gemarkung Gladbeck, Flur 142, Flurstück 1000 tlw., Flächengröße 4.315 m².

Auf dieser Fläche werden als landschaftspflegerische Maßnahmen die Anlage eines Teiches mit Anpflanzung von Ufergehölzen in einer Größenordnung von 205 m², eine naturnahe Aufforstung in einer Größenordnung von 900 m², die Anpflanzung von naturnahen Hecken und die Anlage eines Waldmantels in einer Größenordnung von 1.020 m² und die Anlage einer extensiven Wiese in einer Größenordnung von 2.190 m² durchgeführt.

Fläche A

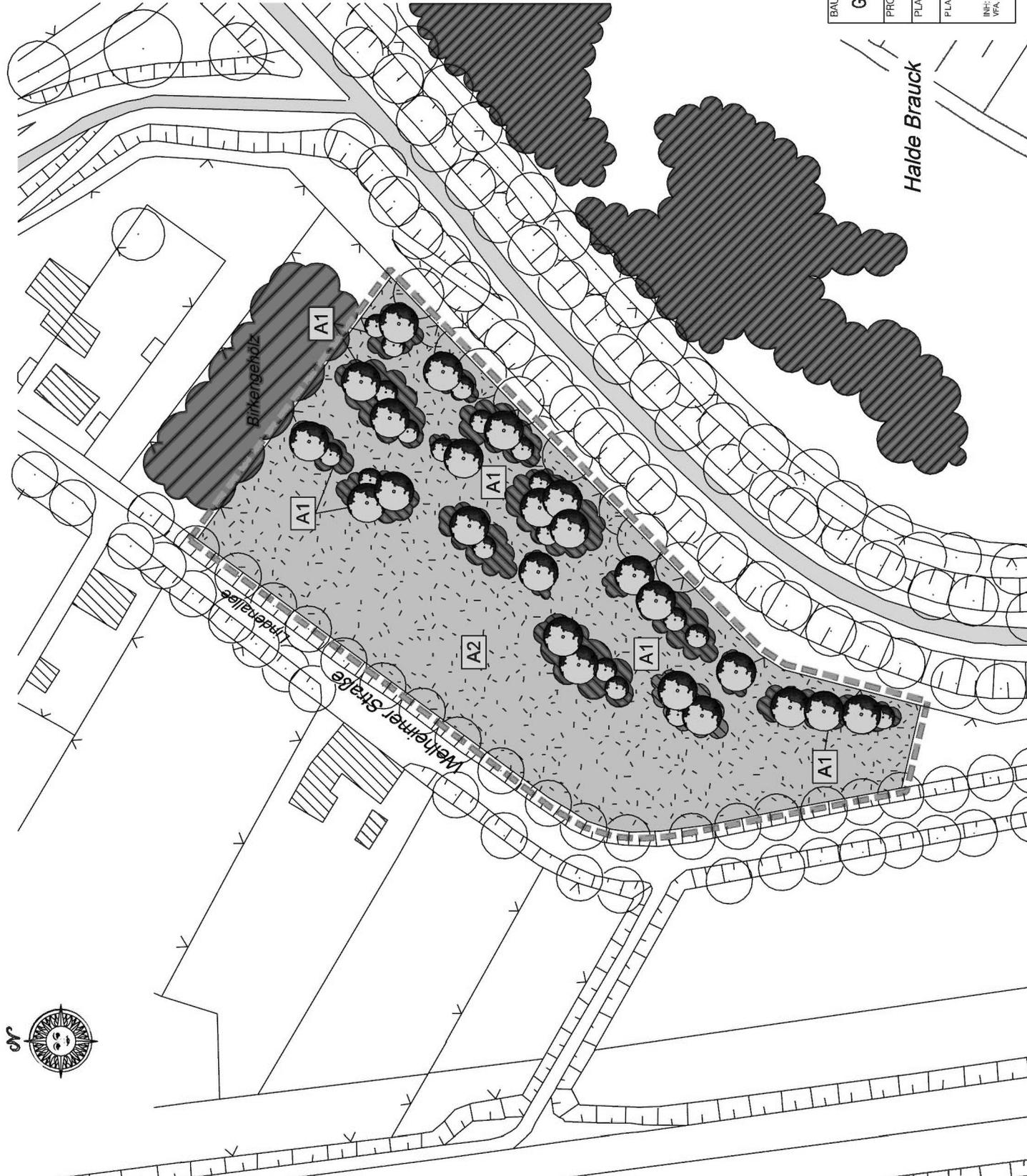
LEGENDE

-  Natürliche/ gesteuerte Sukzession
-  Naturnahe Hecke
-  Abgrenzung der Kompensationsfläche

KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

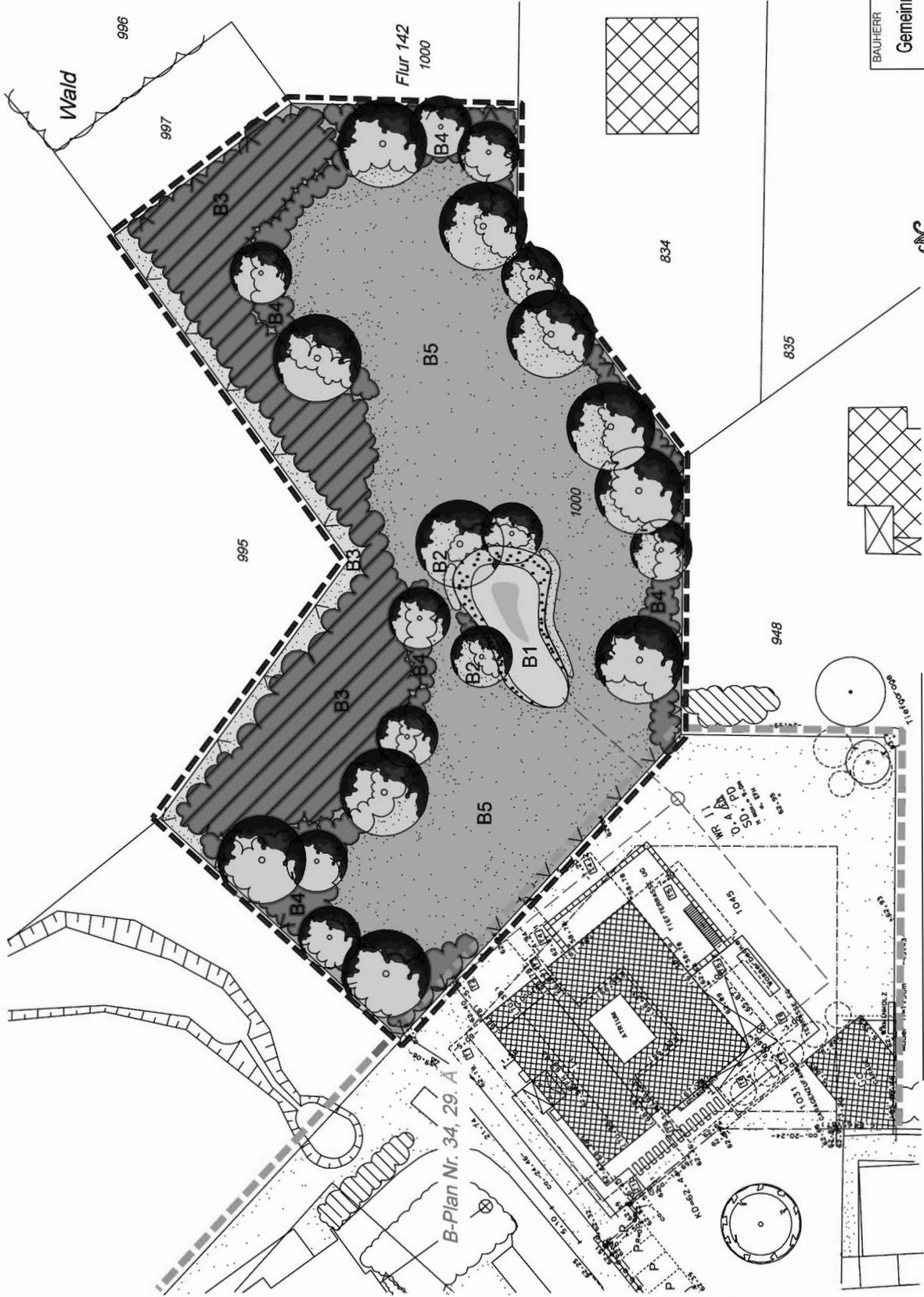
- A1 ANPFLANZUNG VON NATURNAHEN HECKEN**
 Im südöstlichen Abschnitt der Fläche, im Übergang zum gehölz-
 gesäumten Graben, sind gem. Darstellung im Plan naturnahe
 Heckengruppen im Gesamtläng von 3.000 m² anzupflanzen
 und dauerhaft zu erhalten.
 Artenauswahl gem. nachfolgender Pflanzenliste:
 (Größen und Qualitäten gem. Bbb-Gütebestimmungen)
- Heister, verfl., 100/150:
 - *Carpinus betulus* (Hainbuche)
 - *Quercus robur* (Stieleiche)
 - *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- Sträucher, 3xv., 100/150:
- *Corylus avellana* (Hasel)
 - *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
 - *Rhamnus frangula* (Gemeiner Faulbaum)
 - *Rosa canina* (Hundsrose)
 - *Salix cinerea* (Grau-Weide)
 - *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

- A2 NATURLICHE/ GESTEUERTE SUKZSSION**
 Die von der Anpflanzung von Heckengruppen freibleibenden
 Bereiche der Fläche sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
 In einem ca. 20 bis 30 m breiten Streifen entlang der Wehmer
 Straße ist durch Müllerd bzw. Müllchen im 3-4 jährigen Turnus
 dauerhaft eine Gehölzentwicklung zu unterstützen.



BAUHERR	PLANBLATT
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Gladbeck mbH	1
PROJEKT	DATUM
Kompensation B-Plan Nr. 34 28/29, Änderung - Fläche A	21.06.2005
PLANINHALT	GEZEICHNET
MASSNAHMEN	EG
PLANUNGSBÜRO FÜR FREIRAUM-, GARTEN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG	FORMAT MASSSTAB
SCHWARZE UND PARTNER	DIN A3 / 1:1.000
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, GEOGRAPHEN, URSCHWARZE, HANSEN, TREFFENACH, ECKHARD, GEBENDES, LOCHMANN, KOSSEL, INH.: PIETER SCHWARZE, HANSEN, TREFFENACH, ECKHARD, GEBENDES, LOCHMANN, KOSSEL, VFA, ANKWI, WAKS, DDOG, AUF DEM KAMP 24, 47800 KREFELD, TEL.: 02151/91894-11, FAX: 02151/91894-12 www.schwarzundpartner.de · e-mail: schwarzundpartner@online.de	

Fläche B



Legende

- junger, standortgerechter Laubwald
- Gebüsch mit standortheimischen Gehölzen (Ufergehölz/ Waldmantel)
- extensive Wiese
- Teich
- Uferzone
- Versickerungsrigole
- Hochstaudenflur



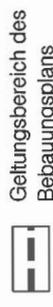
großkroniger Laubbaum



kleinkroniger Laubbaum



Abgrenzung der Kompensationsfläche



Geltungsbereich des Bebauungsplans

