

**Stadt Gladbeck
Stadtplanungsamt**

BEGRÜNDUNG
vom 07.04.1998 zum
Bebauungsplan Nr. 36/2
Gebiet: Bottroper-, Sand-,
Frieden-, Rentforter Straße

GLIEDERUNG

- 1.0 Gesetzliche Grundlagen
- 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 3.0 Planungsvorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung
- 5.0 Bebauungsplaninhalte
- 6.1 Erschließung
- 6.2 Immissionsschutz Sandstraße
- 7.1 Ver- und Entsorgung
- 7.2 Versickerung von Niederschlagswasser
- 8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler
- 9.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen
- 10.0 Altlasten
- 11.0 Bodenordnende Maßnahmen
- 12.0 Strukturdaten
- 13.0 Finanzierung/Kosten
- 14.0 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 27.01.1998, S. 137) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 13. April 1995 (GV. NW. 1995, S. 218, ber. S. 982), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. März 1996 (GV. NW. S. 133).

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gladbeck-Mitte, Gemarkung Gladbeck, Flur 81, 89, 90, 97, 98 und 99. Es wird im Norden durch die Hermannstraße und die Friedenstraße, im Osten durch die Rentforter Straße, im Süden durch die Bottroper Straße, im Westen durch die vorhandene Bebauung in einer Tiefe von ca. 40 - 80 m entlang der Sandstraße (Westseite) begrenzt. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

3.0 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Landesentwicklungsplan III stellt den Bereich des Bebauungsplangebietes als Siedlungsbereich und der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, stellt den Bereich ebenfalls als Wohnsiedlungsbereich dar.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des Planbereiches gemischte Baufläche, für den Bereich zwischen Friedenstraße und Hermannstraße Wohnbaufläche dar, so daß der Bebauungsplan aus den FNP-Zielen abgeleitet ist.

Neu für den FNP-Entwurf wurde am 18.09.1997 vom Rat der Stadt Gladbeck der Feststellungsbeschuß gefaßt. Die Genehmigung wurde am 16.02.1998 durch die Bezirksregierung erteilt.

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.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich westlich der Sandstraße wird in dem seit 11.07.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplan 36/1 als Mischbaufläche und Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Verkehrsfläche setzt einen Ausbau der Sandstraße mit einem Querschnitt von insgesamt 36,0 m bei erheblichen Eingriffen in die vorhandene Bausubstanz fest. Das im Eckbereich Friedenstraße / Sandstraße vorhandene Möbelhaus stellt aufgrund der verbreiterten Straßentrasse die notwendig zurückzusetzende Bauflucht dar.

Da ein Ausbau der Sandstraße in dieser Dimensionierung nicht mehr angestrebt wird, hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am 05.12.1991 den Aufstellungsbeschuß des Bebauungsplanes Nr. 104, Gebiet: "Sandstraße / Friedenstraße" gefaßt, um für diesen Bereich zu neuen Plankonzeptionen zu kommen.

Die Planbereiche der Bebauungspläne Nr. 36/2 und 104 haben gemeinsam an den Verfahrensschritten Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Stadtämterbeteiligung teilgenommen und sollen nun zusammen als Bauleitplanverfahren Nr. 36/2, Gebiet: "Bottroper-, Sand-, Frieden-, Rentforter Straße" zur Rechtsverbindlichkeit geführt werden. Unmittelbar an das Planverfahren 36/2 grenzen westlich der Restbereich des Bebauungsplanes Nr. 36/1, seine durchgeführte 1. Änderung und der Bebauungsplan Nr. 36/1a an.

4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Kernbereich der Stadt Gladbeck an. Es ist in den Straßenrandbereichen überwiegend bebaut, weist aber in der großen Blockinnenfläche teilweise Brachflächen, größere Garagenhöfe, ungeordnete Bebauung und subgenutzte, sehr tiefe Grundstücke auf.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, innenstadtnahe Wohnbauflächen, insbesondere für Miet- und Eigentumswohnungen, z. T. als Altenwohnungen zu ermöglichen. Hierfür ist der bis heute nicht bebaute südliche Blockrand entlang der Bottroper Straße mit seiner Fortführung in den Blockinnenbereich besonders geeignet. Es kommt hinzu, daß durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Kernbereich der Stadt (z.B. Fußgängerzone) private und öffentliche Versorgungseinrichtungen fußläufig zu erreichen sind und wohnungsnahes Erholungsgrün durch den südlich der Bottroper Straße beginnenden Rathauspark vorhanden ist.

Desweiteren hat der Bebauungsplan zum Ziel, für die ansässigen Gewerbebetriebe die planungsrechtliche Bestandssicherung vorzunehmen. In Verbindung mit Erweiterungsmöglichkeiten sollen die Standorte einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Ein weiteres Planungsziel ist die Veränderung des rechtsverbindlichen Planungsrechtes des Bebauungsplanes Nr. 36/1, der für den Bereich der Sandstraße eine großzügige Aufweitung der Straßenfläche festsetzt. Das Ziel der Straßenverbreiterung wird in diesem Maße nicht mehr weiterverfolgt, so daß in diesem Planverfahren für den beschriebenen Bereich Handlungsbedarf besteht und dementsprechend neue Festsetzungen getroffen werden.

5.0 Bebauungsplaninhalte

Die **Blockrandbebauungen** entlang der Rentforter-, Frieden-, Sand- (östliche und westliche Straßenseite) und Bottroper Straße - von westlicher Plangebietsgrenze bis zu Haus Nr. 24 - werden entsprechend der Nutzungsvielfalt als "**Mischgebiet**" (MI) festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird gem. § 17 Baunutzungsverordnung mit 0,6; die Zahl der Vollgeschosse mit IV, entlang der Bottroper Straße von van Suntum Weg bis Sandstraße entsprechend dem Bestand mit III festgesetzt.

Im Bereich östlich der Sandstraße können ergänzend II-geschossige Gebäude für die überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke im Blockinnenbereich unter Berücksichtigung der zu überbauenden Grundfläche errichtet werden. In Teilbereichen der Frieden-/Rentforter-/Bottroper Straße können ergänzend I-geschossige Gebäude im rückwärtigen Raum in größeren Bautiefen je nach Nutzungsart des Hauptgebäudes errichtet werden. Die Hauptgebäude sind, bis auf den Planbereich Frieden- / Sandstraße (Flachdach), mit Satteldächern zu versehen. Die Hauptfirstrichtung ist im Bebauungsplan eingetragen.

Der **Planbereich** zwischen Bottroper Straße 2 und 22 und der **geplante Wohnbereich van Suntum-Weg** wird als "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze gem. § 17 Baunutzungsverordnung mit 0,4; die Zahl der Vollgeschosse entlang der künftigen Straßenrandbebauung mit IV-, im Blockinnenbereich mit III-Geschossigkeit festgesetzt. Die Wohngebäude sollen Satteldächer erhalten; die Firstrichtung ist im Plan eingetragen.

Die Erschließung des **WA-Gebietes im östlichen Blockinnenbereich** erfolgt über eine verkehrsberuhigt ausgebaute, ca. 150 m lange Wohnstraße. Von ihr werden festgesetzte Gemeinschaftsgaragen (TGGa) für den neuen innenstadtnahen Wohnstandort erschlossen. Darüber hinaus sind Stellplätze z. T. auf Tiefgaragen, in der Straßenverkehrsfläche (Ausbauplanung neue Stichstraße) und auf den noch zu bildenden Grundstücken entsprechend ihrer Notwendigkeit einzurichten.

Für die **expandierenden Gewerbebetriebe** (Handel mit Camping- und Caravanzubehör, Ausrüstung von Wohnmobilen, Golf- und Reiterartikel sowie Reifenhandel an der Bottroper Straße) wird die Möglichkeit angeboten, sich überwiegend im südwestlichen Planbereich von der Sandstraße aus in den Blockinnenbereich hinein neu zu strukturieren und dementsprechend baulich zu erweitern. Dieser Planbereich wird aus diesem Grund als **Mischgebiet** festgesetzt. Die Erschließung hierfür wird über private Verkehrsflächen sichergestellt, an der auch Stellplätze für den Gewerbebetrieb festgesetzt sind. Um allerdings für die gesamten Betriebsformen und die darüberliegenden Wohneinheiten die erforderlichen Stellplätze unterbringen zu können, wird auch hier die Errichtung einer Tiefgarage unumgänglich sein. Die dafür notwendige Fläche ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Innerhalb des Blockinnenbereiches können durch die Schaffung erstmaligen Baurechts je nach Nutzungs- und Wohnungsmix ca. 170 - 250 Wohneinheiten mit dazugehörigen ca. 250 - 380 Stellplätzen, überwiegend je nach Zuordnungskonzeption in Tiefgemeinschafts-/Unterflurgaragen erstellt werden. Mit Schließung der Blockrandbereiche, insbesondere im Bereich Bottroper Straße gegenüber dem Rathaus, können insgesamt bis zu ca. 380 Wohneinheiten mit bis zu ca. 460 Stellplätzen errichtet werden. Für die Gewerbebetriebe besteht darüber hinaus eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit von ca. 6.600 m².

Im Blockinnenbereich und im rückwärtigen Bereich der Sandstraße sind **Anpflanzungsflächen** festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind je angefangene 100 m² ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Darüber hinaus sind Sträucher mit einer Mindestpflanzgröße von 80 cm, in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Als Bäume und Sträucher sind nur heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

Für die im Bestand bestehenden **Gartenflächen** werden zur Erhöhung des Grünanteils ebenfalls **Pflanzgebote** festgesetzt. Die Gärten sind mit überwiegend heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 100 m² ist ein Baum II. Ordnung zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme bzw. Stammbüsche, 3 x v., 16 - 18 cm.

Entsprechend der Ausbauplanung sind in der öffentlichen Verkehrsfläche **Baumstandorte zur Erhöhung des Grünanteils** einerseits und zur Straßenraumgestaltung andererseits vorgesehen.

Für die privaten Verkehrsflächen mit festgesetzten Stellplatzflächen ist zur Begrünung des Straßenraumes für je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Auf die Festsetzung eines **öffentlichen Spielplatzes** kann im Bebauungsplanbereich verzichtet werden, da im gegenüberliegenden Rathauspark eine diesbezügliche Fläche vorhanden ist.

Westlich der Sandstraße wird für den Gebäudebestand (Möbelhaus) die V-Geschossigkeit neben der Möglichkeit eines noch zu errichtenden Gebäudes festgeschrieben. Das Plangebiet zwischen Frieden- und Hermannstraße soll III-geschossig als Blockrandbereich der Sandstraße fortgeführt werden.

Der Bebauungsplan schließt in MI-Bereichen die als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten aus.

Die Behandlung der **Steuerung von Spielhallen** und anderen Vergnügungsstätten ist durch die Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 neu geregelt worden. Hiernach ist die Ansiedlung vg. Anlagen allgemein nur noch in Kerngebieten und in Gewerbe- bzw. in Mischgebieten, die überwiegend gewerblich geprägt sind, zulässig.

Wie aus der Rechtsprechung sowie zahlreichen Untersuchungen belegt, ist ein pauschaler Ausschluß von Spielhallen wegen eines damit verbundenen Abwägungsdefizites nicht ohne weiteres möglich. Ein derartiger Ausschluß würde ein generelles Verbot einer Nutzung darstellen, die der Ordnungsgeber ausdrücklich durch die allgemein zulässige Nutzung dem Kerngebiet zugewiesen hat.

Auf der Grundlage eines Entwicklungskonzeptes ist auch in Gladbeck eine abwägungsrichtige Steuerung von Spielhallen / Vergnügungsstätten beschlossen worden. Unter Zugrundelegung von städtebaulichen Gründen wurden für die Innenstadt Bereiche festgelegt, die gegenüber einer weiteren Ansiedlung von Spielhallen besonders empfindlich und schützenswert sind, bzw. solche, in denen Spielhallen nur ausnahmsweise zulässig sind. Das "Entwicklungskonzept Gladbeck-Mitte" wurde am 08.12.1989 vom Rat beschlossen.

Diese Art von Steuerung ist für größere Bereiche, wie z.B. die Innenstadt, anwendbar. Durch die Steuerung der Ansiedlung vg. Betriebe kann einer Verödung bzw. Häufung entgegengewirkt werden. Wegen der unmittelbaren Nähe zum Innenstadtbereich und der Vergnügungsstättenregelung des vom Rat beschlossenen Konzeptes sind in diesem Bebauungsplangebiet die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen worden.

Wie bereits unter Punkt 3.2 der Begründung angeführt, ist die im Bebauungsplan Nr. 36/1 vorgesehene **Ausbaubreite der Sandstraße** von 36 m nicht mehr vorgesehen. Zwischen Bottroper und Hermannstraße wird nunmehr im Bebauungsplan eine Verkehrsflächenbreite von 20,50 m festgesetzt, die in einer städtebaulichen Rahmenplanung für den Bereich Schützen-/Sandstraße erarbeitet wurde.

Im Rahmen einer städtebaulichen Studie wurde der vorgenannte Bereich überplant. Für den Abschnitt zwischen Bottroper- und Friedenstraße wird eine Straßenraumaufteilung (Breite 20,50 m) mit beidseitigen Gehweg-, Radweg- und Baumbestflächen sowie einer zweistreifigen Fahrbahn vorgeschlagen, die durch einen Mittelstreifen zusätzlich geteilt wird. Die Planungsvorschläge sind in eine entsprechende Ausbauplanung übernommen worden. Mit dem Ausbau wird im Sommer 1997 begonnen werden.

Im nördlichen Abschnitt, von der Hermannstraße bis zur Konrad-Adenauer-Allee, ist bereits eine baumbestandene Mittelinsel in Teilbereichen vorhanden und wird im Zwischenabschnitt Frieden-/Hermannstraße ebenso zur Anwendung kommen.

Hinsichtlich der Integration von notwendigen verkehrsplanerischen Elementen (Fußgängerquerungen, Abbiegespuren) erweist sich der Mittelstreifen als sehr flexibel, da er zum einen straßenraumprägende Baumreihen aufnehmen und zum anderen die Fläche für Abbiegespuren oder Fußgängerquerungen zur Verfügung stellen kann, ohne Verschwenkungen in der Straßenführung zu verursachen.

Mit dieser Fahrbahnquerschnittaufteilung erreicht man eine durchgängig einheitliche Gestaltung für den von Randbebauung geprägten Abschnitt der Sandstraße. Hinsichtlich der erforderlichen Straßenfläche sieht der Querschnitt folgende Verteilung auf die einzelnen Verkehrs- und Gestaltungselemente vor:

Gehweg / Radweg / Grünstreifen / Fahrspur / Mittelstreifen /
Fahrspur / Grünstreifen / Radweg / Gehweg.

Der Gesamtbedarf beläuft sich auf 20,50 m Straßenbreite.

6.1 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen, dem Baublock umgebenden Straßen erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Netz kann über die Sand- / Schützenstraße (L 615) an die B 224 und A 2 bzw. über die Sand- / Kirchhellener Straße (L 615) zur A 31 erfolgen.

Für die Erschließung des Blockinnenbereiches wird für den Planbereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) der Bau einer ca. 150 m langen Stichstraße als Mischverkehrsfläche erforderlich. Für die Einstiegsbebauung, die vor Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes nach § 34 BauGB genehmigt worden ist, sind davon ca. 40 m Stichstraße bereits hergestellt. Die übrigen Verkehrsflächen im Innenbereich, insbesondere für die Gewerbebetriebe Pieper (Camping- und Caravan-Zubehör) und Bergermann (Reifenhandel), sind private Verkehrsflächen, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden.

Zwischen den Häusern Friedenstraße 9/11 ist eine 5,0 m breite **fußläufige Querverbindung** zur privaten Verkehrsfläche des Gewerbebetriebes Pieper, weiterführend zwischen geplanter Wohnbebauung und Expansionsbereich Bergermann zum van-Suntum-Weg hin mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt worden. Des weiteren wird durch die Festsetzung eines öffentlichen Fuß- und Radweges im Bereich Rentforter Str. 13/15 eine direkte Verbindung zur Barbarastraße geschaffen.

Hierdurch wird erreicht, daß einerseits eine fußläufige Erschließung für die künftige Wohnbebauung vorhanden ist und andererseits vom Handelsbetrieb Pieper kurze Verbindungen zum Innenstadtbereich und zur Barbarastraße geschaffen werden.

Für die Baulücke zwischen Tankstelle und Möbelhaus an der Sandstraße wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Bottroper Straße aus über das städtische Flurstück Nr. 142 eingeräumt.

Für weitere mögliche Bebauungen westlich der Sandstraße werden keine weiteren Erschließungsanlagen erforderlich.

6.2 Immissionsschutz Sandstraße

Für den Bereich Sandstraße sind Aussagen bzgl. des Schallschutzes erforderlich. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 - Schallschutz für Städtebau, Ausgabe Mai 1987 - betragen für ein Mischgebiet tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Entsprechend der DIN-Vorgabe ist auch die Berechnung der Verkehrsgeräusche durch die Verkehrsabteilung im Planungsamt vorgenommen worden. Die Berechnungswerte beziehen sich auf die Zählung von 10/1990.

Berechnungsgrundwerte:	(Zählung 10/90)
DTV (Kfz/24 Std.)	15 500
Schwerlastanteil tags	6%
nachts	3%
Geschwindigkeit	50 km/h
Abstand Bebauung - Straßenachse	
Bestand	6m
Planung	8,5m
Höhendifferenz Straße-Immissionsort	2m
Straßenoberfläche Asphaltbeton	

Berechnung:

Nach Zeile 3 der Tabelle 4 beträgt bei Landesstraße die stündliche Belastung:

tags M = 0,06 DTV	930 Kfz
nachts M = 0,008 DTV	124 Kfz

Aus Bild 3 ergibt sich der Mittelungspegel bei einem LKW-Anteil von tags 6 % und nachts 3 % wie folgt:

tags	68,5 dB(A)
nachts	59,0 dB(A)

Folgende Korrekturen sind zu berücksichtigen:

Asphaltbetondecke nach Tabelle 2	- 0,5 dB(A)
----------------------------------	-------------

Geschwindigkeit in Abhängigkeit vom LKW-Anteil nach Bild 4 bei 50 km/h

tags	- 4,7 dB(A)
nachts	- 5,2 dB(A)

Abstandskorrektur für Entfernung nach Bild 19

Bestand	+ 6 dB(A)
Planung	+ 5 dB(A)

Korrekturwerte:

Bestand	tags	+ 0,8 dB(A)
	nachts	+ 0,3 dB(A)

Planung	tags	- 0,2 dB(A)
	nachts	- 0,7 dB(A)

Ergebnis:

Der berechnete Beurteilungspegel für den Kfz-Verkehr beträgt für

den Bestand	tags	69,3 dB(A)
	nachts	59,3 dB(A)
die Planung	tags	68,3 dB(A)
	nachts	58,3 dB(A)

Die Richtwerte werden durch das errechnete Ergebnis überschritten. Entsprechend der Auffassung des Arbeitskreises für Lärmwirkungsfragen beim Umweltbundesamt können Störungen der Schlaf- und Wohnräume nur vermieden werden, wenn innen 30 - 35 dB(A) für Schlafräume und 35 - 40 dB(A) für Wohnräume nicht überschritten werden.

Um zu diesen Werten zu gelangen und da entlang der Sandstraße keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgeommen werden können, werden gem. VDI-Richtlinien 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Lärmschutzmaßnahmen:

“Entlang der Sandstraße (L 615) wird für die Baugebiete zum Schutz vor Lärmeinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgelegt:

Fenster und Außentüren von Schlaf- und Wohnräumen, die der Sandstraße (L 615) ganz oder teilweise zugewandt sind, haben mindestens der Schallschutzklasse 2 mit entsprechend schallgedämmten Dauerlüftern gem. VDI-Richtlinie 2719 zu entsprechen”.

Durch diese Festsetzung werden die Schlaf- und Wohnräume soweit schallgedämmt (Schalldämminderung 30 - 34 dB(A), daß die Grenzwerte der Innengeräuschpegel für die genannten Räume eingehalten werden.

7.1 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im vorhandenen Straßensystem vorhanden. Der Neubaubereich im WA-Gebiet ist durch Erweiterung dieser Systeme zu sichern. Die Leitungsführungen können über die zu erstellenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. über Wege, die durch Leitungsrechte zugunsten von Versorgungsträgern gesichert werden, erfolgen.

7.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Für den Blockinnenbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 36/2 ist durch Gutachten die Versickerungsfähigkeit des Bodens ermittelt worden.

Als Ergebnis des Gutachtens ist festzustellen, daß bei den ermittelten kf-Werten von $2,10 \times 10^{-4}$ m/s und $1,61 \times 10^{-6}$ m/s eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

prinzipiell möglich ist. Die in der ATV A 138 angegebenen Versickerungsvarianten Schachtversickerung, Rigolen-, Rohr-System und Muldenversickerung sind in einem späteren Planungsstadium (z.B. bei der konkreten Bauvorhabensplanung), bei dem die versiegelte Fläche festgelegt wird, genauer zu überprüfen.

Im Bebauungsplan wird bzgl. der Versickerung gem. § 9 Abs. 4 BauGB nachfolgend aufgeführte Festsetzung getroffen:

"Gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz) NRW hat die Versickerung von Niederschlagswasser, soweit nicht durch unterirdische Anlagen, hier insbesondere die festgesetzten Tiefgemeinschaftsgaragen, dies zu einem technischen oder wirtschaftlichen unverhältnismäßigen Aufwand führt, auf den Baugrundstücken selbst zu erfolgen. Im übrigen gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Gladbeck vom 07.06.1996.

8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler

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

9.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Graf Moltke, ehemaliger Abbaubereich des stillgelegten Steinkohlenbergwerks gleichen Namens.

Nachdem dort der letzte Abbau vor 1970 geführt wurde, sind bergbaubedingte Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen nicht mehr erforderlich.

10.0 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 36/2 befinden sich drei Altstandorte:

- ehemalige Esso-Tankstelle Bottroper- / Ecke Sandstraße, Altlastenkataster Nr. 36/46
- ehemalige Tankstelle Bottroper Str. 18, Altlastenkataster Nr. 36/2
- "ehemalige Reinigung der Färberei Malorny", Friedenstraße Altlastenkataster Nr. 56

Im Bereich der Esso-Tankstelle wurden Verunreinigungen des Bodens und Grundwassers durch BTX-Aromaten in sanierungsrelevanten Konzentrationen ermittelt. Die Bodenkontaminationen wurden entsorgt; das Grundwasser wird über eine Strippanlage gereinigt.

Das ehemalige Tankstellengelände Bottroper Straße 18 wurde im Vorfeld einer Baumaßnahme (Errichtung von Wohnhäusern) saniert. Die mit PAK und Mineralkohlenwasserstoffen verunreinigten Böden wurden ausgekoffert und anschließend mikrobiologisch gereinigt.

Im zentralen Teil des Plangebietes befindet sich der Altstandort "ehemalige Reinigung und Färberei Malorny" (Altlastenkataster Nr. 56; STUA-Nr. 4407/65).

Auf dem Betriebsgelände der Firma Malorny wurde von 1912 bis 1974 eine Färberei, eine Wäscherei und eine chemische Reinigung betrieben. In den Jahren 1971 bis 1997 wurde der Altstandort einer intensiven Altlastenerkundung unterzogen. Die Ergebnisse der Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen belegen für den Westteil des Geländes eine starke Verunreinigung mit leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (insbesondere Tetrachlorethen, untergeordnet Trichlorethen) in der Bodenluft sowie eine lokal begrenzte Mineralölkohlenwasserstoff (MKW)- Kontamination im Boden. Der Ostteil des Geländes ist nicht oder nur sehr gering belastet. Die leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW) teilen sich bereits in erheblichen Konzentrationen dem Grundwasser mit, so daß eine Sanierung des Geländes unumgänglich ist.

Für die Sanierung ist eine zweistufige Vorgehensweise geplant. Zunächst ist die Sanierung der Bodenluft über 3 Vertikalpegel mittels Aktivkohleadsorption vorgesehen. Im Anschluß daran soll das Grundwasser mittels Stripptung und Naßaktivkohleadsorption gereinigt werden. Für die Sanierung der lokalen MKW-Kontamination besteht kein Sofortbedarf. Ob im Rahmen der geplanten Neubaumaßnahmen eine Sanierung dieser Verunreinigung erforderlich ist, soll nach Vorliegen der Ergebnisse der geplanten Bodenluftsanierung entschieden werden. Da bei der Grundwassersanierung durch den entstehenden Absenktrichter eine Mobilisierung der MKW- Kontamination nicht auszuschließen ist, wird die Situation vor Beginn der Grundwassersanierung neu bewertet.

Aufgrund der Stellungnahme der Kreisverwaltung zum Altstandort Malorny wird folgender Hinweis aufgenommen:

Hinweis:

Auf Grundlage des Ergebnisses der "GEOCONTROL" zur Sanierungsuntersuchung vom 23.01.1998 ist gem. § 31 (4) Landesabfallgesetz (LAbfG) ein Sanierungsplan aufzustellen und mit mir als Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Der Sanierungsplan hat folgendes zu beinhalten:

- Maßnahmen zur Bodenluftsanierung.
- Maßnahmen zur Grundwassersanierung.
- Bodenmanagement- und Rückbaukonzept für die geplanten Abbruch- und Baumaßnahmen im kontaminierten Bereich.

Im kontaminierten Bereich des Bebauungsplans sind zunächst alle geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen zurückzustellen. Die Freigabe des Bereiches ist mit dem Kreisgesundheitsamt der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

Die Bodenluft- und Grundwasser-Sanierungsmaßnahmen sind so konzipiert, daß sie zu keiner relevanten Beeinträchtigung der zukünftigen Nutzung führen. Gegebenenfalls kann die Lage der Sanierungsanlagen und der Pegel entsprechend angepaßt werden. Im Zuge der Neubebauung durchzuführende Aushubmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten. Das anfallende Bodenmaterial ist entsprechend der zu bestimmenden Schadstoffbelastung zu entsorgen bzw. zu behandeln.

Außerhalb der ehemaligen Betriebsfläche (unmittelbares Umfeld) wurden nur im Süden Schadstoffanreicherungen festgestellt. Hier setzen sich die LHKW-Konzentrationen geringfügig über die Grundstücksgrenze fort. Der verunreinigte Bereich wird im Zuge der geplanten Bodenluftsanierung mit saniert.

Die Kosten für die erforderliche Sanierung des Geländes belaufen sich auf insgesamt etwa 515.000,- DM (bei voraussichtlicher einjähriger Sanierung) bzw. 675.000,- DM (bei einer ggfls. zweijährigen Sanierung) für die Anlagen zur Reinigung des Grundwassers und der Bodenluft und die begleitende Analytik im üblichen Umfang. Der genaue Kostenumfang der Analysen kann endgültig erst nach Abstimmung mit den Behörden (Kreis Recklinghausen) festgelegt werden.

Derzeit ist noch unklar, ob die Sanierungsmaßnahme über den Altlastenverband (AAV) oder die Bezirksregierung bezuschußt wird. Geplant war und ist, daß der AAV nach der Sanierungsuntersuchung auch die weitere Sanierung federführend übernimmt. Aufgrund der bekannten finanziellen Schwierigkeiten des AAV ist die Entscheidung zu Weiterförderung des Projektes Malorny beim AAV noch nicht gefallen. Vorsorglich wurde die Sanierungsmaßnahme daher auch bei der Bezirksregierung Münster zur Förderung angemeldet.

Im Bebauungsplan ist nachfolgender Hinweis enthalten: " Die Entnahme und Nutzung von Grundwasser zum Eigenwasserverbrauch (Trinkwasser und Nichttrinkwasser) ist nicht zulässig".

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36/2 ist die Umlegungsstelle der Stadt Gladbeck mit einbezogen worden. Die Einleitung eines formellen Bodenordnungsverfahrens ist bisher nicht erforderlich geworden, da freiwillige Grundstücksregelungen abgewickelt werden konnten.

12.0 Strukturdaten

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. 74.300 qm (7,43 ha)

Diese gliedert sich in:

Mischgebiet	ca. 37.300 qm
allgemeines Wohngebiet	ca. 12.500 qm
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 24.500 qm

In den MI - und WA-Flächen sind die Erschließungsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Garagen und Stellplätze, Ver- und Entsorgungsflächen, Grünflächen enthalten.

13.0 Finanzierung / Kosten

Die Maßnahmen für den Umbau der Bottroper Straße und der Sandstraße innerhalb des Bebauungsplangebietes sind abgeschlossen. Für die Ausbaumaßnahme Rentforter Straße sind im Haushalt 1998 Mittel von 340.000.- DM und für die innere Erschließung van Suntum Weg 195.000.- DM bereitgestellt.

14.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffsbewertungen für Bebauungsplanbereiche erforderlich. Diese Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist durch das Grünflächenamt vorgenommen worden. Sie ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Aufgestellt Planungsamt
der Stadt Gladbeck, den 07.04.1998


Weiß

Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Bewertung des Eingriffes und Ermittlung des Kompensationsbedarfes für nachfolgende Schutzgüter.

Biotop- und Artenschutz

Der Bebauungsplan 36/2 weist einerseits ein durch hohe Versiegelung geprägtes Gebiet auf, andererseits weist die vorhandene Randbebauung Hausgärten mit altem Baumbestand auf. Zudem wurde vorhandenes Baurecht gem. § 30 und 34 berücksichtigt. Die Bestandsaufnahme erfolgte für die Bereiche im Bebauungsplan 36/2 - Gebiet: Bottroper Straße, Sandstraße, Friedenstraße, Rentforter Straße, in denen Eingriffe zu erwarten sind.

Bei der Ermittlung des Bestandes wurden die Flächengrößen der einzelnen Biotoptypen erfaßt.

Die Berechnung des Eingriffes erfolgte auf Grundlage der Arbeitshilfe "naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" des Kreises Recklinghausen (siehe Berechnungsbogen).

Klima- und Lufthygiene

Der "Klimaanalyse der Stadt Gladbeck" von Prof. Dr. D. Havlik und Dr. P. Stock (1992) ist zu entnehmen, daß der Bereich des Bebauungsplanes dem Stadtklima zuzuordnen ist. Durch mehrstöckige, dichte Bebauung und durch hohe Versiegelung wird das Windfeld beim Stadtklima verändert und abgeschwächt. Bei Strahlungswitterung kommt es ganz-tägig zu einer starken Überwärmung. Nachts wird nur eine geringfügige Abkühlung erreicht. Die Wärme und Schwülbelastungen sind beim Stadtklima hoch. Wegen der reduzierten Durchlüftung kann die Schadstoffbelastung beträchtlich ansteigen.

Folgende Planungshinweise werden in der Klimaanalyse für den Stadtkern gegeben:

- die innerstädtische Zone sollte nicht ausgedehnt werden;
- die Versiegelung sollte nicht erhöht werden;
- keine weitere flächenhafte massive Bebauung vornehmen;
- keine extreme Verdichtung zulassen;
- Verkehrsberuhigung, Straßengrün, Dachgärten sind anzustreben.

Im Bebauungsplanbereich wird der Versiegelungsanteil zum Teil zurückgenommen und eine Durchgrünung angestrebt, jedoch ist eine massivere Bebauung (II. - IV. Geschosse) geplant, die sich negativ auf das Windfeld auswirken wird. Zur Verbesserung des Kleinclimas und zur Staubfilterung sollte die Durchgrünung einen hohen Baumanteil vorsehen.

Boden und Wasserhaushalt

Im Bebauungsplangebiet sind Stadtböden anzutreffen, deren Zusammensetzung sehr unterschiedlich ist, da sie im Laufe der Besiedelung aufgeschüttet, umgelagert, vermischt und verdichtet wurden. Zusätzlich ist der Stadtboden durch einen hohen Anteil an Versiegelung gekennzeichnet. Diese Versiegelung führt zu einer Veränderung des Wasserhaushaltes.

Erholung / Landschaftsbild

Diese beiden Schutzgüter sind im Bebauungsplanbereich von untergeordneter Bedeutung, da es sich hier um den Stadtkern handelt. Entscheidend für das Stadtbild ist jedoch der alte Baumbestand, der durch die im Blockinnenbereich vorgesehene Verdichtung zurückgenommen wird. Durch getroffene Festsetzungen, wie intensive Strauch- und Baumpflanzungen wird jedoch wieder ein hoher Durchgrünungsanteil im Plangebiet angestrebt.

Kompensationsmaßnahmen

Für das Bebauungsplangebiet 36/2 werden keine Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen, da die Pflanzgebotsflächen, Hausgärten als Minimierungsmaßnahmen angerechnet werden. Die Sanierung der Altlast stellt eine Verbesserung und Aufwertung des v.g. Plangebietes dar.

Aufgestellt:
Gladbeck, den 26.03.1997
Stadtamt 67/2
gez. Wilpert-Wollmann

gesehen:
gez. Graf

Gegenüberstellung versiegelter Flächen Bplan 36/2 zu Bplan 36/1

	36/2	36/1
Überbaubare Fläche	4.350 qm	4.390 qm
Straßenfläche	5.780 qm	8.311 qm
Tiefgarage	2.700 qm	2.354 qm
	<hr/>	<hr/>
	12.830 qm	15.055 qm

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da bestehendes Baurecht zurückgenommen wird.