

**Stadt Gladbeck
Amt für Stadtplanung
und Bauaufsicht**

**BEGRÜNDUNG
vom 01.02.2001
Bebauungsplan Nr. 58 b
Gebiet: Krusenkamp
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS:

- 1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Vorbereitende Bauleitplanung**
- 3. Bestehendes Planungsrecht**
- 4. Ziele und Zwecke der Planung**
- 5. Art der baulichen Nutzung**
- 6. Maß der baulichen Nutzung**
- 7. Bauweise**
- 8. Überbaubare Grundstücksflächen**
- 9. Erschließung**
- 10. Ver- und Entsorgung**
- 11. Natur und Landschaft**
- 12. Immissionsschutz**
- 13. Altlasten**
- 14. Bodenordnung**
- 15. Kosten**

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 58 b - Gebiet: Krusenkamp - gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 b - Gebiet: Krusenkamp - liegt im östlichen Stadtgebiet nahe der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen. Es wird umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, Wald- und Grünflächen im Norden und Süden, Wohngebieten im Westen bzw. Südwesten sowie Gemeinbedarfs- und Grünflächen im Nordwesten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im einzelnen begrenzt

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie des "Krusenkamps", die östliche Grenze des Sportplatzes (Flurstück 269, Flur 30)
- im Nordosten bzw. Osten durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der "Konrad-Adenauer-Allee" und dem Einmündungsbereich "Buersche Straße" / "Konrad-Adenauer Allee",
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der "Buerschen Straße"
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der "Ahornstraße" und die östliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 58 a, 4. Änderung - Gebiet: Buersche Straße -

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich fast ausnahmslos als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich im äußersten Westen bzw. Nordwesten ist eine kleine Teilfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Da im Bebauungsplan für die Gewerbliche Baufläche ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO und für die Wohnbaufläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt sind, ist der Bebauungsplan i.S.d. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Für eine größere Teilfläche besteht seit dem 09.02.1968 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58 a - Buersche Straße -. Dieser umfaßt die zwischen der "Buerschen Straße" und der Straße "Krusenkamp" gelegenen Grundstücke sowie einen Teil der östlich anschließenden Flächen zwischen "Konrad-Adenauer-Allee " und Einmündung "Krusenkamp " / "Buersche Straße".

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58 a - Buersche Straße - setzt für diese Flächen überwiegend ein Gewerbegebiet fest.

Für die östlich gelegenen Flurstücke Nr. 519, 520, 421, 376 und 377 ist hingegen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 58 a - Buersche Straße - wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 b - Krusenkaamp - aufgehoben.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Ursprünglicher Planungsanlaß war gemäß Aufstellungsbeschluß des Rates vom 16.09.1983 die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks der Firma "Canada Dry" (Stauder) nördlich des "Krusenkamps", welche aufgrund der benachbarten Wohnbebauung regelungsbedürftige Immissionskonflikte hervorrief. Die betreffende Fläche wird mittlerweile allerdings durch den "Hagebaumarkt Strangemann" genutzt. Der Baumarkt wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt, wobei die erforderlichen Regelungen des Immissionsschutzes - bei dieser Art des Vorhabens weniger problematisch als bei typischen Gewerbebetrieben - in die Baugenehmigung aufgenommen wurden.

Aktueller Anlaß für die Fortführung des Planverfahrens für das weitgehend bebaute und überwiegend gewerblich genutzte Gebiet ist die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe auf ehemals gewerblich genutzten Flächen.

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58 a - Buersche Straße - nach altem Planungsrecht aufgestellt wurde, dem eine BauNVO vor 1977 zugrunde lag, sind bisher auch großflächige Einzelhandelsbetriebe, die negative städtebauliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO bedingen, allgemein zulässig.

Bisher konnten bei den bis zu diesem Zeitpunkt im Plangebiet angesiedelten Einzelhandelsbetrieben zentrenschädigende Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund einer gezielten, mit der Industrie- und Handelskammer abgestimmten, Sortimentsbeschränkung verhindert werden.

Zukünftig ist allerdings eine Fehlentwicklung am wirksamsten mit Hilfe einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes bzw. Überplanung der übrigen Bauflächen im Wege einer Umstellung auf die geltende BauNVO zu verhindern.

Die dann maßgebliche BauNVO 1990 schließt eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO verursachen, in Gewerbegebieten aus und verweist diese Nutzungen auf Sondergebiete (SO).

Neben der o.g. Umstellung auf die geltende BauNVO werden weitere Ziele mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden. Dazu zählt die Verhinderung zukünftiger Nutzungskonflikte der bestehenden Gemengelage (Wohnen/Gewerbe) ebenso, wie die Umwandlung einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche in eine Gewerbefläche.

Durch die bisherige Festsetzung als öffentliche Grünfläche im noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 58 a - Buersche Straße - werden bestehende bauliche Anlagen (Wohn- und Bürogebäude, Spielhalle und Nebenanlagen) überplant. Die Umsetzung dieser Festsetzung entspricht zum einen nicht mehr den heutigen Zielvorstellungen, zum anderen verhindert sie die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes auf der unbebauten westlichen Grundstücksfläche.

Durch die angestrebte Festsetzung als Gewerbefläche können auf der betreffenden Fläche sowohl die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert als auch die angestrebte Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes gewährleistet werden.

Darüber hinaus sollen durch den Bebauungsplan auch die übrigen Gewerbebetriebe am jetzigen Standort gesichert werden. Dies gilt prinzipiell auch für die bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe. Allerdings sollen zukünftig im Plangebiet nur noch z. T. entlang der "Buerschen Straße" Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zulässig sein, um das Gewerbegebiet nicht ausschließlich zum Einzelhandelsstandort zu entwickeln.

5. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist durch den Bestand an Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben sowie Wohngebäuden und Erschließungsflächen in seiner baulich-räumlichen Ausformung und Lokalisierung unterschiedlicher städtebaulicher Nutzungsarten weitgehend vorgeprägt. Die wesentliche Aufgabe der städtebaulichen Planung besteht in der funktionalen Ordnung und Zonierung, um ein verträgliches Miteinander der betreffenden Nutzungen zu gewährleisten.

Zur Feststellung möglicher bestehender Immissionskonflikte der Gemengelage wurde ein schallschutztechnisches Gutachten beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis,

daß bezüglich des Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe aktuell keine Immissionskonflikte bestehen, die im Rahmen des Bebauungsplanes zu lösen sind.

Folglich besteht die Aufgabe des Bebauungsplanes u.a. darin, zukünftig die bestehenden grundsätzlichen Nutzungskonflikte zu lösen und eine Verschlechterung der Immissionsituation zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung dieser und der unter Pkt. 4 beschriebenen Zielsetzung, wird die Art der baulichen Nutzung für den größten Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Lediglich im äußeren Westen ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies soll die bereits realisierte Wohnnutzung sichern bzw. auf einem weiteren z.Zt. noch gewerblich genutzten Grundstück vorbereiten.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes für große Teile des Bebauungsplanes entspricht zum einen weitgehend den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 a - Buersche Straße - und zum anderen den tatsächlich genehmigten und damit verfestigten Nutzungen.

Aufgrund der im Plangebiet ebenfalls vorhandenen Wohnnutzung wird das Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe und Anlagen in Teilgewerbegebiete horizontal gegliedert. Dabei kann aufgrund der gewachsenen städtebaulichen Strukturen der Grundsatz der räumlichen Trennung der Nutzungen nicht angehalten werden. Eine Anwendung des Abstandserlasses kann somit für das Plangebiet nicht erfolgen. Statt dessen gilt für Gewerbegebiete und Wohngebiete in gewachsenen Strukturen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, daß die vorhandene Situation berücksichtigt und insbesondere den bestehenden Belästigungen bzw. Störungen Rechnung trägt. Daher wird für den Planbereich - wie oben beschrieben - die Strategie einer Verbesserung der bestehenden Nutzungssituation (sog. Verbesserungsgebot) bzw. die Vermeidung einer Verschlechterung (sog. Verschlechterungsverbot) angestrebt.

Dadurch wird erreicht, daß die bisher realisierte z. T. eingeschränkte Gewerbenutzung auch für die Zukunft planungsrechtlich gesichert wird. Die immissionsrechtlichen Anforderungen an die Gewerbebetriebe können auf diese Weise z. T. auf der Bebauungsplanebene Eingang finden. Ergänzend ist es daneben Aufgabe des Immissionsschutzrechtes, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch auf einzelne Anlagen bezogene Maßnahmen, schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden.

Zur Vermeidung zukünftiger Nutzungs- und Immissionskonflikte werden in den westlichen, in unmittelbarer Nähe zum festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA befindlichen, als GE 1 und GE 2 gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten Teilen des Gewerbegebietes nur bestimmte Nutzungen und Betriebs- bzw. Anlagenarten zugelassen.

In diesem Bereich des Bebauungsplanes sind nur nicht störende Handwerksbetriebe, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser, Ausstellungsräume und Sozialräume sowie im GE 2 zusätzlich Einzelhandels-

betriebe zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind im GE 1 und GE 2 die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulassungsfähigen Betriebswohnungen. Eine Ausdehnung der Beschränkung auf mischgebietstypische Gewerbebetriebe - wie im GE 1 und GE 2 - auf das gesamte Gewerbegebiet, also auch auf Teilgewerbeflächen mit z.T. erheblich größeren Abständen zu den Wohngebäuden im WA-Gebiet, wird dagegen nicht angestrebt. Aufgrund der bisherigen Gewerbelärsituation besteht nach den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens zur Zeit kein Bedarf für eine planungsrechtliche Regelung, da im Plangebiet keine Immissionskonflikte durch Gewerbelärm vorliegen. Stattdessen soll in den Teilgewerbegebieten GE 3 bis GE 7 der Immissionsschutz einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Tragen kommen.

Die aufgeführten planungsrechtlichen Einschränkungen im GE 1 und GE 2 stellen auf die in diesen Teilen des Gewerbegebietes vorhandenen Gewerbenutzungen ab. Gleichzeitig werden durch diese Festsetzungen in einem vorgegebenen Rahmen auch weitere gewerbliche, wohngebietsverträgliche Entwicklungsspielräume ermöglicht.

Dies gilt jedoch nicht für die vorhandene Spielhalle an der "Buerschen Straße Nr. 83". Da Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, genießt die Spielhalle lediglich Bestandsschutz. Der Ausschluß der Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes resultiert aus einem Entwicklungskonzept zur Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen in Gladbeck aus dem Jahre 1989. Dieses Entwicklungskonzept legt im Innenstadtbereich Gebiete fest, die für eine gezielte Ansiedlung weiterer Spielhallen geeignet sind. Umgekehrt werden auch Innenstadtf lächen definiert, die gegenüber einer weiteren Ansiedlung besonders empfindlich sind.

Durch das Konzept soll eine gezielte Steuerung zukünftiger Ansiedlungen von Vergnügungsstätten planungsrechtlich vorbereitet werden.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 58 b befindet sich in unmittelbarer Nähe des innerstädtischen Untersuchungsbereiches des Entwicklungskonzeptes. Dieses sieht insbesondere für die südlich der "Buerschen Straße" sowie die nördlich bis zur "Lindenstraße" gelegenen Flächen mit überwiegender Wohnnutzung den Ausschluß von Vergnügungsstätten vor. Dagegen ist auf den meisten westlich angrenzenden Innenstadtf lächen, entlang der Bahnlinie eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Einzelfall zulässig.

Durch den Ausschluß der Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet soll zum einen die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes zur gezielten Ansiedlung dieser Nutzung auf geeigneten Flächen gestärkt bzw. gesichert und zum anderen die Entstehung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die o.g. unmittelbar angrenzende Wohnbebauung verhindert werden.

Außer den Vergnügungsstätten werden im gesamten Gewerbegebiet auch Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ausgeschlossen. Diese gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet bisher nicht vorhanden.

Für die Ansiedlung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke (z.B. Reha- und Massagepraxis) wird nicht zuletzt aufgrund der Nähe zur bestehenden Sportanlage durchaus ein Ansatzpunkt gesehen. Daher bleiben Anlagen für gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Dagegen sollen die genannten ausgeschlossenen Nutzungen auch zukünftig konzentriert in den westlich und südlich angrenzenden Wohnquartieren vorgehalten werden, da dort der jeweilige direkte Bedarf für die genannten Einrichtungen besteht. Eine Verlagerung in das exponiert gelegene Gewerbegebiet ist dagegen städtebaulich nicht gewünscht. Vielmehr sollen die begrenzten Gewerbeflächen schwerpunktmäßig für gewerbliche Nutzungen bereitgehalten werden.

Aufgrund dieser Zielsetzung werden im Bebauungsplan auch bestimmte Teile des Gewerbegebietes definiert, in denen die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig ist. Dadurch soll gewährleistet werden, daß sich das Gewerbegebiet nicht ausschließlich zum Einzelhandelsstandort entwickelt. In den als GE 2 und GE 4 gegliederten Teilen des Gewerbegebietes bleiben Einzelhandelsbetriebe zulässig. Dies sind Bereiche, in denen sich bereits 3 entsprechende Betriebe angesiedelt haben und die eine direkte Abwicklung der mit Einzelhandelsnutzungen einhergehenden höheren Verkehrsströme über die "Buersche Straße" sicherstellen können.

Mit dieser planungsrechtlichen Regelung zur Einschränkung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet wird den Empfehlungen eines Einzelhandelsgutachtens unmittelbar Rechnung getragen. Dieses von der GfK Marktforschung im Juni 1999 erarbeitete Markt- und Standortgutachten für die Stadt Gladbeck kommt zu dem Ergebnis, daß am Standort "Krusenkamp" die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe nicht sinnvoll ist.

Dies liegt in der solitären Lage des Standortes, den fehlenden Agglomerationsvorteilen - aufgrund einer fehlenden Anbindung an ein Stadtteilzentrum - sowie der unmittelbaren Nähe zu Wohngebieten begründet.

Letzteres wäre vor allem hinsichtlich des zusätzlich induzierten Verkehrs problematisch. Zudem liefe eine Ausdehnung der Einzelhandelsnutzung, über die in den als GE 2 und GE 4 gegliederten Teilen des Gewerbegebietes zulässige Nutzung hinaus, der im öffentlichen Interesse gebotenen Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung des innerstädtischen Versorgungszentrums zuwider.

Eine darüber hinausgehende Einschränkung des nur in den Teilgewerbegebieten GE 2 und GE 4 zulässigen nicht großflächigen Einzelhandels erfolgt nicht.

Vielmehr soll für die dort bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe das bestehende Planungsrecht des alten Bebauungsplanes Nr. 58 a, Gebiet: Buersche Straße, beibehalten werden, um den Bestandsschutz dieser Betriebe zu gewährleisten.

Außer der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen nicht "großflächigen Einzelhandelsbetriebe" im GE 2 und GE 4 sollen der im GE 5 vorhandene Baumarkt und

Gartencenter sowie der im GE 4 angesiedelte Getränke- und Tiernahrungsfachmarkt am jetzigen Standort gesichert werden. Da beide Betriebe als "großflächige Einzelhandelsbetriebe" einzustufen sind, wären sie bei der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einhergehenden Umstellung auf die gültige Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet zukünftig planungsrechtlich nicht mehr zulässig.

Aus diesem Grund wird für beide Betriebe ein erweiterter Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO textlich festgesetzt. Durch diese Maßnahme sind bauliche Veränderungen und Erneuerungen der bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe auch zukünftig möglich.

Die Zulässigkeit wird dabei zusätzlich an die Anforderung geknüpft, dass für den Baumarkt und Gartencenter das bisher bauordnungsrechtlich genehmigte Warensortiment sowie für den Getränk- und Tiernahrungsfachmarkt die bisher insgesamt genehmigte Verkaufsfläche nicht vergrößert wird. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt mit Hilfe einer entsprechenden textlichen Festsetzung (Nr.1.9 und 1.10). Eine weitergehende Einschränkung des Baumarktes und Gartencenters durch die Beschränkung des Sortimentsbestandteiles "Werken, Basteln und Hobby" auf maximal 10 % der Verkaufsfläche - wie von der Handwerkskammer Münster im Beteiligungsverfahren angeregt - erfolgt nicht.

Im Ergebnis stellt die für den Baumarkt und Gartencenter festgesetzte Sortimentsbeschränkung auch ohne eine weitergehende Beschränkung der Verkaufsfläche für einen einzigen Sortimentsbestandteil ein adäquates Instrument zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

Bei der Summe der angebotenen bzw. zulässigen Sortimente des Baumarktes ist nicht davon auszugehen, dass der Sortimentsbestandteil "Werken, Basteln und Hobby" mehr als 10 % der Verkaufsfläche einnehmen könnte. Darüber hinaus würde eine entsprechende Regelung in die bisher gültige Baugenehmigung, die lediglich eine Beschränkung des Warensortimentes enthält, eingreifen und damit die Frage nach Entschädigungsfolgen i.S.d. § 42 BauGB aufwerfen.

Mit dem definierten erweiterten Bestandsschutz wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass vor allem der Bau- und Heimwerkermarkt mit handelsüblichem Sortiment nicht zu den Einzelhandelsnutzungen zählt, die es zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Innenstädte aus Randgebieten fernzuhalten gilt. Vielmehr ist ein derartiger Betrieb allein schon wegen des Platzbedarfes seines Sortimentes auf eine Randlage angewiesen, da er im Regelfall im Stadtzentrum keinen Raum findet.

Eine weitere Einschränkung des Baumarktes durch die Festschreibung der Verkaufsfläche auf das bisherige Maß - wie von der Bezirksregierung Münster angeregt - erfolgt deshalb nicht. Zum Einen kann davon ausgegangen werden, dass bei dem Verkauf nicht innenstadtrelevanter Sortimente die realisierte Verkaufsflächengröße für die Frage negativer städtebaulicher Auswirkungen im konkreten Fall nachrangig ist. Zum Anderen wird der erweiterte Bestandsschutz auf bauliche Änderungen und Erneuerungen

beschränkt. Die für die Frage der Entstehung negativer städtebaulicher Auswirkungen erforderlichen erheblichen Vergrößerungen der Verkaufsflächen ließen sich zudem ohnehin nur im Rahmen umfangreicher Erweiterungen realisieren, welche aber nicht Gegenstand des erweiterten Bestandsschutzes gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind.

Neben diesen Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen im Allgemeinen sowie großflächigen Einzelhandelsnutzungen im Besonderen wird festgesetzt, dass Sex-Shops als Unterart der Einzelhandelsbetriebe auch in allen anderen Teilen des Gewerbegebietes (GE 1 bis GE 7) sowie Bordelle als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art gem. § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet - mit Ausnahme des GE 7 - nicht zulässig sind.

Die Einschränkung bzw. der Ausschluß dieser Nutzungen im Bebauungsplan erfolgt analog zur o. a. Regelung der Vergnügungsstätten, da von ihnen - den Vergnügungsstätten vergleichbare - negative städtebauliche Wirkungen ausgehen. Diese negativen städtebaulichen Auswirkungen, die z.B. in einer Beeinträchtigung der Wohnruhe im Umfeld, einem Verdrängungsprozeß anderer Gewerbebezweige (Trading-Down-Effekt) und einer Beeinträchtigung des Gesamtbildes des Gewerbegebietes bestehen, sind lediglich im äußersten Osten des Bebauungsplangebietes städtebaulich vertretbar. Dies führt dazu, daß Bordelle nur im GE 7 allgemein zulässig sind. Der in diesem Teil des Gewerbegebietes bereits realisierte Betrieb bleibt somit, über den einfachen Bestandsschutz hinaus, zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Tankstellen in fast allen Teilen des Gewerbegebietes ausgeschlossen. Der Betrieb von Tankstellen geht generell mit einem unvermeidlichen Störgrad einher.

Aufgrund der vorhandenen Art der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung im Westen und Südwesten sind Tankstellen im GE 1 bis GE 6 gegliederten Teil des Gewerbegebietes städtebaulich nicht vertretbar. Da sich bisher im Plangebiet keine derartigen Anlagen etabliert haben, würde eine Tankstellenansiedlung in diesen Teilen des Gewerbegebietes zusätzliche Nutzungskonflikte provozieren.

Hingegen ist eine entsprechende Ansiedlung im östlichen, als GE 7 gegliederten Teil des Gewerbegebietes zulässig. Bei einer Tankstellennutzung an diesem Standort können Beeinträchtigungen anderer bestehender Nutzungen weitgehend vermieden werden. Darüber hinaus weist dieser Teil des Gewerbegebietes eine gute Verkehrsanbindung und somit ideale Standortvoraussetzungen auf.

Für das im Westen des Plangebietes festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) werden ebenfalls ergänzende Regelungen getroffen.

Durch diese Festsetzungen sollen die Wohngebäude "Ahornstraße 6 bis 8" und "Krusenkamp 14 bis 18" planungsrechtlich gesichert und eine zukünftige Entwicklung gesteuert werden. Diese Gebäude stellen den äußeren Randbereich des sich westlich fortsetzenden Wohnquartieres dar. Bedingt durch diese Randlage sind Anlagen für

kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im WA ebenfalls nicht sinnvoll. Folglich sind diese - wie z. T. im Gewerbegebiet auch - im WA-Gebiet nicht zulässig. Das gleiche gilt für die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Diese werden daher gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Eine zukünftige Entwicklung dieses Planbereiches wird folglich in erster Linie in einer Festigung der Wohnnutzungen, mit Möglichkeiten zur Ansiedlung der gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetriebe oder Schank- und Speisewirtschaften, bestehen.

Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird die bestehende Gewerbehalle "Ahornstraße 10" überplant

Außer einem allgemeinen Bestandsschutz wird der genehmigten gewerblichen Nutzung i.S.d. § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt. Dieser soll gewährleisten, daß bis zur Realisierung der langfristig angestrebten Wohnnutzung, eine weitere gewerbliche Nutzung der zur Zeit vermieteten Halle ermöglicht wird. Durch die Festsetzung können in erster Linie denkbare Nutzungsänderungen in einem Übergangszeitraum, bis zur endgültigen Aufgabe der Hallennutzung, planungsrechtlich vorbereitet werden.

Eine darüber hinausgehende Festschreibung der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück "Ahornstraße 10" ist allerdings nicht vorgesehen.

Entscheidend dafür sind die für Gewerbeflächen relativ geringe Grundstücksgröße, fehlende Erweiterungsmöglichkeiten und die unmittelbare Nähe zu den Wohnnutzungen. Letzteres führte bereits in der Vergangenheit zu erheblichen Auflagen und damit Einschränkungen des Gewerbes durch das Staatliche Umweltamt.

Durch die festgesetzte Nutzungsregelung, mit einer eindeutigen Trennung zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet im Westen und angrenzendem eingeschränktem Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2), können zukünftige Nutzungskonflikte in diesem Teil des Plangebietes weitgehend vermieden werden.

Vergleichbare Probleme bestehen auch in anderen Teilen des Plangebietes, da sich in der Vergangenheit ein ungeordnetes Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen entwickelt hat.

Die damit einhergehenden Nutzungskonflikte, die sowohl zu Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen bezüglich ihres Emissionsverhaltens als auch zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch die Duldung unvermeidbarer Immissionen geführt haben, sollen ebenfalls im Bebauungsplan planarisch bewältigt werden.

Zum Teil waren diese Nutzungskonflikte schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 58 a vorhanden, wurden jedoch in diesem Bebauungsplan nicht ausreichend geregelt.

Durch die Genehmigung weiterer Wohnungen außerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 58 a ("Krusenkamp 11/13, 25, 27") erfolgte eine Verfestigung dieser Nutzungskonflikte.

Die planerische Bewältigung der Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe kann im Bebauungsplan am wirksamsten durch eine Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) gewährleistet werden. Die Festsetzung als Gewerbegebiet trägt dazu bei, daß langfristig eine Entflechtung der konkurrierenden Nutzungen erreicht wird, weil zukünftig nur noch "betriebsbedingte Wohnungen" i.S.d. § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet planungsrechtlich ausnahmsweise zulässig sind. Die Errichtung "sonstiger Wohnungen" ist dagegen zukünftig ausgeschlossen.

Die vereinzelt im Gewerbegebiet schon vorhandenen "sonstigen Wohnnutzungen" sollen aber bis zur endgültigen Aufgabe planungsrechtlich gesichert werden. Dies wird - wie im Falle der bestehenden großflächigen Einzelhandelbetriebe - mit Hilfe eines erweiterten Bestandsschutzes i.S.d. § 1 Abs. 10 BauNVO gewährleistet. Aufgrund der gegenwärtigen Situation und der erkennbaren Entwicklung im Plangebiet, welche durch vergleichsweise geringe Immissionskonflikte gekennzeichnet ist, ist eine kurz- oder mittelfristige Verlagerung dieser "sonstigen", nicht "betriebsbezogenen Wohnnutzungen" nicht erforderlich. Folglich wird durch diese Festsetzung im Bebauungsplan die Fortführung der ausgeübten Wohnnutzung im Gewerbegebiet ermöglicht. Die "sonstigen Wohnnutzungen" müssen jedoch vor allem unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastung Maximalpositionen aufgeben. Die mit der GE-Festsetzung verbundene, zukünftig mögliche Beeinträchtigung dieser Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes - wie sie für "betriebsbezogene Wohnungen" zulässig ist - ist im Hinblick auf die Erforderlichkeit einer Standortsicherung der vorhandenen Betriebe vertretbar.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und im Gewerbegebiet über die Höhe der baulichen Anlagen sowie im WA-Gebiet zusätzlich über die Geschoßflächenzahl (GFZ) geregelt.

Im Bebauungsplan werden die gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen der Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sowie von 0,8 für das gesamte Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 7) festgesetzt. Die Ausschöpfung der nach der BauNVO zulässigen Grundflächenzahl resultiert in erster Linie aus der bereits vorhandenen, dichten Bebauungsstruktur sowie den vorhandenen Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitten.

Insbesondere im Gewerbegebiet kann dadurch bei relativ geringen Grundstücksgrößen, von überwiegend ca. 1.000 bis 4.000 qm, eine optimale Ausnutzung der knappen Flächenpotentiale erreicht werden. Dies ist z.B. auch für bereits bestehende Gewerbebetriebe von Bedeutung, die im begrenzten Umfang am jetzigen Standort Erweiterungsabsichten realisieren wollen.

Im WA-Gebiet wird außer der Grundflächenzahl eine Geschoßflächenzahl (GFZ) in Höhe von 1,0 festgesetzt. Diese kann allerdings nur in dem nördlichen Baufenster, für das zusätzlich maximal 3 Vollgeschosse zulässig sind, erreicht werden. Aufgrund der in den beiden anderen, südlichen Baufenstern festgesetzten 2 Vollgeschosse, liegt die Obergrenze für die Geschoßflächenzahl hier ohnehin bei maximal 0,8.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse im WA-Gebiet, resultiert in erster Linie aus der Geschossigkeit der dort bereits vorhandenen Wohngebäude.

Das auf dem zur Zeit noch gewerblich genutzten Grundstück vorgesehene Wohngebäude soll sich hinsichtlich seiner Geschossigkeit an dem benachbarten Gebäude "Ahornstraße 6 / 8" orientieren. Es werden daher maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Geschossigkeit im Gewerbegebiet wird differenziert geregelt. Dabei geben die vorhandenen Gewerbebauten den Rahmen vor. Dieser wird überwiegend durch 1- bis 2-geschossige Gebäude bzw. Hallen geprägt. Lediglich das Büro- und Verwaltungsgebäude am "Krusenkamp 22 / 24" ist zum Teil viergeschossig. Aus diesem Grund werden im GE 1 für diesen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche maximal 4 Vollgeschosse, im übrigen Teil aber nur maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dies gilt auch für die als GE 3 und GE 7 gegliederten Teile des Gewerbegebietes. In den anderen Teilen des Gewerbegebietes, z. B. im GE 2, GE 4, GE 6, entlang der "Buerschen Straße", sind hingegen 3 Vollgeschosse zulässig. Zum einen wird im Gewerbegebiet allgemein die Geschoßbauweise auch für produzierende Betriebe angestrebt, zum anderen lassen sich Verwaltungsnutzungen grundsätzlich in mehrgeschossiger Bauweise realisieren.

Durch die Errichtung mehrgeschossiger Gewerbegebäude kann sowohl die ca. 30 m breite Verkehrsachse der "Buerschen Straße" städtebaulich gefaßt als auch ein Beitrag zum Bodenschutz geleistet werden, da im Einzelfall nicht zwingend auf typische eingeschossige, ausgedehnte Gewerbehallen zurückgegriffen werden muß.

Da im Gewerbebau keine allgemeingültigen Geschoßhöhen abgeleitet werden können, ist außer einer Festsetzung der Vollgeschoßzahlen zusätzlich eine Begrenzung der Gebäudehöhen im Gewerbegebiet vorgesehen. Dazu werden für die einzelnen Teile des Gewerbegebietes maximale Gebäudehöhen bezogen auf NN festgelegt.

7. Bauweise

Im Plangebiet wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) die offene Bauweise festgesetzt. Dabei kann eine Neubebauung in Form von Einzel-, Doppelhäusern oder als Hausgruppe mit beidseitigem Grenzabstand erfolgen.

Für das gesamte Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 7) wird eine abweichende Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist so definiert, daß im Gewerbegebiet Baukörperlängen von mehr als 50 m allgemein zulässig sind; die Grenzabstände zu benachbarten Grundstücken aber eingehalten werden müssen.

Diese Regelung rechtfertigt sich aus dem Umstand, daß einerseits bereits bestehende Gewerbebauten zum Teil Gebäudelängen von mehr als 70 m aufweisen und andererseits auch für die Zukunft keine verlässlichen Annahmen über Betriebsgrößen ansiedlungswilliger Unternehmen getroffen werden können.

Im GE 3 und GE 4 dürfen bauliche Anlagen an einer Gebäudeseite ohne Abstandsflächen i.S.d. § 6 BauONW errichtet werden.

Diese Ausnahmeregelung ist auf Fälle beschränkt, in denen auf den Nachbargrundstücken bereits bauliche Anlagen auf der Grundstücksgrenze - und damit ebenfalls ohne Abstandsflächen - errichtet wurden.

8. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan ausschließlich mit Hilfe von Baugrenzen bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden insgesamt drei z. T. nahezu baukörperscharfe Baufenster definiert. Im gesamten Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 7) werden dagegen eher großzügige Baufenster festgesetzt. Dadurch können die bestehenden Gewerbegebäude planungsrechtlich gesichert und - bei Erweiterungen bestehender Betriebe oder möglichen Nutzungsänderungen - geänderte Betriebsanforderungen flexibler berücksichtigt werden.

Aufgrund der unter 4. "Ziele und Zwecke der Planung" beschriebenen Zielsetzung wurden im GE 6 und im GE 7 auch auf den Flurstücken Nr. 520, 421 und 376 überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Dadurch kann die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Betriebes realisiert werden.

Im GE 5, GE 6 und GE 7 werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Norden / Nordosten durch die Nähe zur L 620 - "Konrad-Adenauer-Allee" - begrenzt. Dabei wird ein Abstand von 20 m, gerechnet vom äußeren Rand der Fahrbahn, zugrundegelegt. Dieser Abstand resultiert aus dem Umstand, daß alle bestehenden Gebäude entlang der "Konrad-Adenauer-Allee" unter Beachtung der alten Regelung des Straßenwegesetzes (StrWG NW) errichtet wurden. Diese sah - bis zur Novellierung - entlang der Landesstraße in einer Breite von 20 m eine Anbauverbotszone vor. Dieser Abstand soll auch zukünftig im Bebauungsplan eingehalten werden, wenngleich die aktuelle Regelung des Straßenwegesetzes keine Anbauverbotszonen mehr, sondern lediglich Anbaubeschränkungszonen vorsieht. Dadurch kann erreicht werden, daß mögliche Interessenkonflikte zwischen Verkehrsbelangen und gewerblichen Nutzungen im Übergangsbereich unmittelbar ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird die überbaubare Grundstücksfläche im GE 6 durch die westlich verlaufenden unterirdischen Versorgungsleitungen sowie dem dazugehörigen insgesamt 12 m breiten Schutzstreifen begrenzt.

Eine weitergehende Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen im GE 6 über die Breite des Schutzstreifens hinaus - wie von der Ruhr Oel GmbH angeregt - ist nicht erforderlich. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und die Kennzeichnung der Leitungen incl. eines 12 m breiten Schutzstreifens ist eine Überbauung bzw. eine daraus resultierende Beeinträchtigung der Leitungen ausgeschlossen. Den Erfordernissen der Leitungssicherheit wird somit im Bebauungsplan hinreichend Rechnung getragen.

9. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen Verkehrsflächen "Buersche Straße", "Krusenkamp" und "Ahornstraße" gesichert. Dabei werden die bisherigen Verkehrsflächen beibehalten.

Die südlich angrenzende "Konrad-Adenauer-Allee " dient als klassifizierte Landesstraße (L 511) dagegen nicht der Erschließung der Gewerbeflächen. Ursächlich dafür ist die Tatsache, dass sich der betreffende Streckenabschnitt außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) befindet. Laut Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) gilt die Anlage von Zufahrten und Zugängen zu Landesstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten als Sondernutzung, welche gem. § 18 StrWG NW der Erlaubnispflicht der Straßenbaubehörde unterstellt ist. Eine zusätzliche bauplanungsrechtliche Regelung in Form einer Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt an der "Konrad-Adenauer-Allee" ist wegen der bestehenden fachgesetzlichen Regelung nicht erforderlich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird im Bebauungsplan nicht geregelt. Der Stellplatzbedarf kann somit sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gedeckt werden. Im übrigen ist der Stellplatznachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Energie, Wasser und Telekommunikation ist vorhanden. Die bestehenden Versorgungsleitungen sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlegt. Die Festsetzung von Leitungsrechten ist daher nicht erforderlich. Dies gilt auch für verschiedene private Weiterleitungen, die als Haus- bzw. Grundstücksanschluss gelten und über Grunddienstbarkeiten gesichert sind.

Die Abfallentsorgung wird von der Stadt Gladbeck betrieben. Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Bebauungsplangebiet wie bisher durch das vorhandene Mischwassersystem. Das anfallende Abwasser kann durch die genossenschaftlichen Vorfluter Wittringer Mühlenbach und Boye über das genossenschaftliche Pumpwerk Bottrop-Boye abgeführt und in der Kläranlage Bottrop gereinigt werden.

Dies gilt jedoch im Falle der Niederschlagswasserbeseitigung nicht automatisch für die zur Zeit noch unbebauten Flurstücke Nr. 370, 372 und 520, für die der Bebauungsplan nunmehr eine überbaubare Grundstücksfläche festsetzt.

Für diese Grundstücke gelten die Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW), da sie nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen würden. Gem. § 51 a Abs. 1 LWG NW müsste das auf den versiegelten Flächen dieser Grundstücke anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnahe in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Daher wurde mit Hilfe eines hydrogeologischen Gutachtens geprüft, ob eine örtliche oder ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers dieser Grundstücke unter den genannten Voraussetzungen möglich ist.

Das Gutachten des Ingenieurbüros "Martinko" vom 25.01.2000 kommt zu dem Ergebnis, dass eine Niederschlagswasserbeseitigung i.S.d. § 51 a LWG NW nicht möglich ist, weil eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann. Ursächlich dafür, sind die im Rahmen der Bodenuntersuchungen festgestellten nahezu wasserundurchlässigen Untergründe. Die nach dem sog. "Open-End-Testverfahren" durchgeführten Infiltrationsversuche ergaben einen Durchlässigkeitsbeiwert (Kf) in Höhe von $3 - 4 \times 10^{-8}$ m/s.

Da eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers ebenfalls nicht realisiert werden kann, soll das Niederschlagswasser der neu zu bebauenden Grundstücke folglich gemeinsamen mit dem Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal in der "Buerschen Straße" eingeleitet werden. Aufgrund der Tatsache, dass die öffentliche Kanalisation im Bereich der "Buerschen Straße" hydraulisch ausgelastet ist, ist laut Entwässerungssatzung für geplante Vorhaben eine Retention des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken erforderlich.

11. Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan Nr. 58 b - Krusenkamp - werden fast ausnahmslos Regelungen für bebaute Flächen, für die bisher zum Großteil der Bebauungsplan Nr. 58 a – Buersche Straße - Planungsrecht herstellt, getroffen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in überwiegenden Teilen des Gewerbegebietes keine weiteren Eingriffe planungsrechtlich vorbereitet.

Lediglich im GE 6-Gebiet wird durch den Bebauungsplan auf einer noch unbebauten Fläche nunmehr eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Da das betreffende Grundstück jedoch bereits weitestgehend versiegelt ist, werden durch den Bebauungsplan Nr. 58 b - Krusenkamp - faktisch keine weiteren Eingriffe gem. § 8 a Bundes-

naturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst. Darüber hinaus wäre das Grundstück für den Fall einer Bebauungsplanaufhebung als innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindlich einzustufen. Vorhaben auf Grundstücken, die eine Qualität i.S.d. § 34 BauGB aufweisen, stellen gem. § 8 a BNatSchG keinen Eingriff dar. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.

12. Immissionsschutz

Für die Beurteilung der derzeitigen Geräusch-Immissions -Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten vom TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt, Niederlassung Bielefeld, erstellt.

Im Gutachten werden die jeweiligen Geräusch-Immissionen differenziert nach Gewerbe-, Sport- und Verkehrslärm ermittelt und bewertet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, das im Plangebiet keine regelungsbedürftigen Immissionskonflikte bestehen.

Dies gilt im Wesentlichen auch für den Sportanlagenlärm des Sportplatzes Krusenkamp. Dabei wurde der Sportplatz als Flächenschallquelle angesehen, welche bei einem lärmintensiven Fußballpunktspiel einen Emissionspegel von $L_{WA,r} = 67,4$ dB(A) /m² aufweist.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in diesem Fall an dem unmittelbar an die Sportanlage angrenzenden "Wohngebäude Krusenkamp 11-13" der Richtwert der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an einzelnen Gebäudeseiten für die Ruhezeit um 3 dB(A) und an dem rückwärtigen Gebäude, welches als Werkstatt genehmigt wurde, um 5 dB(A) überschritten wird. Zugrunde gelegt wurden die Richtwerte für eine Mischgebietsnutzung in Höhe von 60 dB(A) tags, außerhalb der Ruhezeit sowie 55 dB(A) tags, innerhalb der Ruhezeit. Eine Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für das Gebäude "Krusenkamp 11 - 13" aufgrund dieser geringfügigen Überschreitung der Mischgebietswerte ist nicht erforderlich. Ursächlich dafür ist unter anderem auch die Überplanung des Gebäudes als Gewerbegebiet (GE) mit der Wirkung, dass die derzeitige Wohnnutzung des straßenseitigen Gebäudes "Krusenkamp 11 - 13" nicht festgeschrieben wird. Bis zur beabsichtigten endgültigen Aufgabe der Wohnnutzung hat die vorhandene Nutzungsmischung in Bezug auf den Immissionsschutz und unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Wirkung, dass beide - Wohnen einerseits und die Sportanlagennutzung andererseits - Maximalpositionen aufgeben müssen.

An allen anderen Wohngebäuden innerhalb des Gewerbegebietes wurden Immissionswerte von weniger als 55 dB(A) tags, innerhalb der Ruhezeit, festgestellt. Dies gilt vor allem für die Gebäude "Krusenkamp 26, 28", die sich in einer Entfernung von ca. 20 m zum Sportplatz befinden. Die übrigen benachbarten Wohngebäude, "Krusenkamp 14-18", die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt sind, weisen Abstände von mind. 35 m auf.

Der Immissionswert für die Häuser "Krusenkamp 14 und 16" liegt unter 50 dB(A), der für das Haus "Krusenkamp 18" unter 55 dB(A). Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen und der Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten und 45 dB(A) nachts, wodurch die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse belegt wird, ist eine planungsrechtliche Regelung zum Immissionsschutz im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich. Folglich werden im Bebauungsplan keine Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus besteht zur Zeit auch kein Regelungsbedürfnis für die Betriebszeiten der Sportanlage. Unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeit, ist für das Gebäude "Krusenkamp 18" zwar eine geringfügige Überschreitung festzuhalten, die jedoch aufgrund des sog. „Altanlagen-Zuschlages" gem. § 5 Abs. 4 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) in Höhe von 5 dB(A) als problemlos einzustufen ist. Demnach befinden sich der derzeitige angrenzende Sportplatzbereich und die vorhandenen Wohnnutzungen auch in Übereinstimmung mit den Vorgaben der 18. BImSchV.

13. Altlasten

Auf den im Plangebiet vorhandenen 4 Altlastenverdachtsflächen können durch Baugrundgutachten bereits erfolgte Sanierungen bzw. Neubaumaßnahmen in 3 Fällen Gefährdungsrisiken, Beeinträchtigungen oder Nachteile, die von der Fläche auf Schutzgüter ausgehen, ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um die ehemaligen Tankstellen "Krusenkamp 22" (Flurstück 524), "Krusenkamp 15" (südliche Teile des Flurstückes 148) sowie um die westliche Teilfläche des Baumarktes "Strangemann" (Flurstücke 568 und 569).

Für die 4. Altlastenverdachtsfläche, die ehemalige Tankstelle "Krusenkamp 26- 28" (Flurstücke 186, 187, 516 – 518), liegt eine Gefährdungsabschätzung des Gutachterbüros "Steinberg" vom 29.05.2000 vor. Nach den Ergebnissen des Gutachtens weist das Grundstück im Bereich der Diesel- und Vergaserkraftstoffzapfsäulen sowie im Bereich eines unterirdischen 20 m³ 2-Kammer-Tank-Behälters bis zu 4,9 m Tiefe starke Verunreinigungen an BTX und KW (IR) auf. Die Verunreinigungen reichen nicht bis in den Grundwasserbereich.

Die notwendige Beseitigung des kontaminierten Erdreiches auf dieser Fläche erfolgt im Rahmen der Errichtung des Verbrauchermarktes. Die Sicherung erfolgte durch entsprechende Auflagen in der erteilten Baugenehmigung. Durch die Sanierung im Vorfeld der Baumaßnahme ist eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan nicht erforderlich.

14. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht erforderlich.

15. Kosten

Für die Verwirklichung der Planung entstehen der Stadt keine Kosten.

Gladbeck, den 01.02.2001


Weiß

Anlagen:

1. Schallschutztechnisches Gutachten des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. vom 17.11.1998
2. Hydrogeologisches Gutachten des Ingenieurbüros Martinko vom 25.01.2000