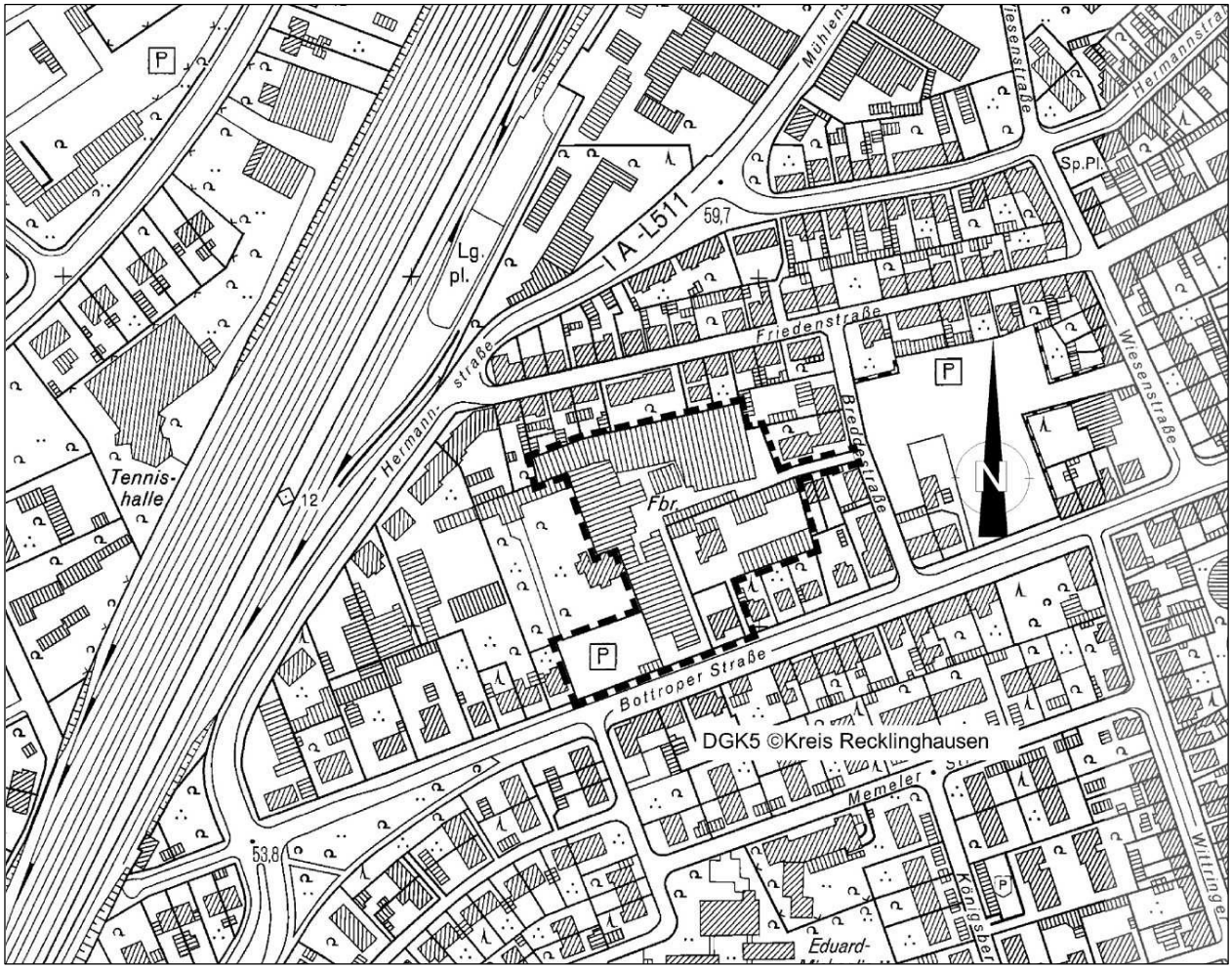
Stadt Gladbeck
Amt für Stadtplanung
und Bauaufsicht



BEGRÜNDUNG zum
<u>Bebauungsplan Nr. 61, 2. Änderung</u>
Gebiet: Mühlenstraße
vom 15.08.2012
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

B E G R Ü N D U N G

1.0 Gesetzliche Grundlagen

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3.0 Rechtsqualität des Bebauungsplanverfahrens

4.0 Planungsrechtliche Situation

5.0 Planungsanlass und Zielsetzung

6.0 Städtebauliche Konzeption

7.0 Art der baulichen Nutzung

8.0 Maß der baulichen Nutzung

9.0 Bauweise

10.0 Überbaubare Grundstücksfläche

11.0 Stellplätze

12.0 Gestalterische Festsetzung

13.0 Erschließung

14.0 Ver- und Entsorgung

15.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler -

16.0 Immissionsschutz

17.0 Umweltbericht

18.0 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

19.0 Artenschutz

20.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

21.0 Bergbauliche Einwirkungen

22.0 Altlasten

23.0 Bodenordnende Maßnahmen

24.0 Strukturdaten

25.0 Finanzierung/Kosten

B E G R Ü N D U N G

1.0 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), 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 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685).

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im westlichen Innenstadtbereich von Gladbeck, Gemarkung Glad-beck, Flur 102. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 137, 39, 42, 43, 46 und 47 (Friedenstraße 89 - 103),

- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 79, 57, 134 (Breddestraße 7, 9 und 13), die westliche Grenze der Breddestraße sowie durch die westliche Grenze des Flurstücks 111 (Bottroper Straße 104),

- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 70, 71 und 72 sowie der nördlichen Grenze der Bottroper Straße L 511,

- im Westen entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 33 (Bottroper Straße 128), 98 und 100 im Blockinnenbereich sowie das Flurstück 36 (Friedenstraße 107).

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

3.0 Rechtsqualität des Bebauungsplanverfahrens

Bei der geplanten Änderung handelt es sich aufgrund der räumlichen Lage im Stadtgebiet und der geringen Größe des Plangebietes um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Aus diesem Grund kommt bei der Bebauungsplanänderung das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zur Anwendung.

4.0 Planungsrechtliche Situation

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, stellt den o.g. Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar.

In dem seit 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck wird der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, ist dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht derzeit der seit dem 07.08.1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 61, Gebiet: Mühlenstraße. Dieser wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61, 2. Änderung selbständig aufgehoben.

5.0 Planungsanlass und Zielsetzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde seit der Nachkriegszeit durch eine Spedition sowie eine Bekleidungsfabrik gewerblich genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzungen standen die vorhandenen Hallen überwiegend leer und wurden lediglich in geringem Umfang für gewerbliche Zwischennutzungen in Anspruch genommen. Eine Reaktivierung des Geländes und der baulichen Anlagen für eine tragfähige und langfristige gewerbliche Nutzung ist nicht absehbar, so dass eine nachhaltige Neuordnung und städtebauliche Umnutzung des Bereiches durch die Änderung des Bebauungsplanes angestrebt wird.

Der seit dem 07.08.1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan Mühlenstraße sieht für den Blockinnenbereich der ehemaligen Textilfabrik ein Mischgebiet vor. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Wohngebäude sind in diesem Bereich ausgeschlossen. Für den Blockrandbereich ist überwiegend eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen sind die vorgesehenen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes nicht zu realisieren, so dass eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich ist.

6.0 Städtebauliche Konzeption

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Konzeption liegt in der Neuordnung des Blockinnenbereiches. Die innere Erschließung erfolgt durch eine öffentliche Planstraße. Diese wird westlich des Bestandsgebäudes Bottroper Straße 112 angebunden und erhält in ihrem Verlauf Aufweitungen und Verschwenkungen. Die bisherige Betriebszufahrt von der Breddestraße soll ebenfalls ausgebaut und öffentlich gewidmet werden. Damit wird die Querung des Blockinnenbereiches in Ost-West-Richtung und die direkte Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten an der Breddestraße ermöglicht. Auf Grund der durchgehenden Verbindung kann auf eine Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge im Blockinnenbereich verzichtet werden. Der Stellplatznachweis ist auf den privaten Grundstücken vorgesehen, auf Tiefgaragen soll verzichtet werden. Besucherparkplätze sind in der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

Im nordwestlichen Planbereich ist die Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen vorgesehen. In drei Gebäudekomplexen sind in jeweils 2 Wohngruppen insgesamt 30 Wohneinheiten für alte und demente Menschen vorgesehen. Östlich angrenzend sind auf den verblei-

benden Flächen 7 Einfamilienhäuser in Form einer eingeschossigen Bungalowbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss geplant.

Die gleiche Bauform soll zwischen der geplanten Erschließungsstraße und der Bestandsbebauung an der Bottroper Straße bzw. der Breddestraße entstehen. Hier sollen weitere 9 Bungaloweinheiten vorgesehen werden.

Sowohl nördlich als auch südlich der Planstraße werden die Gebäude zum Teil über private Verkehrsflächen erschlossen.

Das städtebauliche Bild wird ergänzt durch die Begrünung der öffentlichen Erschließung, der Park- und Stellplätze sowie der privaten Grundstücke. Der im Bereich des bisherigen Betriebsparkplatzes an der Bottroper Straße offene Blockrand ist zwischenzeitlich durch die Errichtung eines II-geschossigen Kinderheims in der Bauflucht der Nachbarbebauungen geschlossen worden.

Das Bestandsgebäude Bottroper Straße 116 bildet heute eine bauliche Einheit mit den Betriebsgebäuden der ehemaligen Kleiderfabrik, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Um einen architektonisch sinnvollen Gebäudeabschluss in Richtung der heutigen Betriebsgebäude zu gewährleisten, soll die Wohnnutzung in Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude erweitert werden. Daher soll sich die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar an das Bestandsgebäude anschließen.

7.0 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 für das gesamte Plangebiet allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in den WA-Gebieten (WA 1 bis WA 4) ausgeschlossen, da derartige Nutzungen innerhalb des Blockinnenbereiches städtebaulich nicht erwünscht bzw. potentiell geeignet sind, die geplante wohnartige Nutzung zu beeinträchtigen.

8.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO wird im Bebauungsplan über die Anzahl der Vollgeschosse, über die Höhe der baulichen Anlagen sowie über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Im Blockinnenbereich und für das mittlerweile fertiggestellte Kinderheim (WA 1 bis WA 3) wird die Zahl der Vollgeschosse auf II begrenzt. Im südöstlichen Planbereich, der das Bestandsgebäude (WA 4) umfasst, wird die Zahl der Vollgeschosse mit III festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer dem Umfeld angepassten Gebäudehöhe werden neben der Geschossigkeit auch Festsetzungen zu den Höhen der künftigen Gebäude getroffen. So wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Wandhöhe im WA 1-Gebiet 6,80 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe (OK) 12,00 m bezogen auf die Erdgeschossfußböden (EFH) nicht überschreiten darf. Die festgesetzte Wandhöhe gilt nicht für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel, sofern diese nicht mehr als 50% der jeweiligen Wandfläche ausmachen. Mit dieser Festsetzung wird einerseits das mittlerweile fertiggestellte Kinderheim planungsrechtlich gesichert, andererseits wird ein Anbau an das Bestandsgebäude Bottroper Straße 116 ermöglicht.

Für das WA 2-Gebiet, in dem die Wohneinrichtung und ein Teil der Bungalowbebauung vorgesehen sind, darf die maximal zulässige Gebäudehöhe 9,00 m bezogen auf die EFH nicht überschreiten.

Für das WA 3-Gebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 11,00 m, bezogen auf die EFH, festgesetzt. Damit sollen an dieser Stelle auch höhere Gebäude (z.B. Stadtvillen) ermöglicht werden.

Zur Definition der Erdgeschossfußböden (EFH) wird weiterhin festgesetzt, dass deren Oberkante in den WA 2- und 3-Gebieten nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. des nächstgelegenen Erschließungsweges liegen darf.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für das gesamte Wohngebiet (WA 1 bis WA 3) mit 0,4 festgesetzt.

9.0 Bauweise

Als Bauweise wird für die Baugebiete entsprechend der baulichen Prägung des Umfeldes eine offene Bauweise vorgeschrieben.

10.0 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.

11.0 Stellplätze

Die Flächen für die notwendigen Stellplätze und Garagen werden, sofern sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB oder als Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt.

12.0 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB werden ergänzt durch Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauONRW, die i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Gestaltungsfestsetzungen treffen für die Neubaubereiche WA 1 bis WA 3 Aussagen zur Gestaltung der Vorgärten und von Einfriedungen. Demnach sind Vorgartenflächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Zur Gestaltung des öffentlich einsehbaren Raumes wird festgesetzt, dass Einfriedungen, wenn sie an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, nur als Hecken zulässig sind. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind Zäune bis zu 1,40 m Höhe zulässig.

Weiterhin wird für die Baufelder entlang der Bottroper Straße im WA 1 und WA 4 die Hauptfirstrichtung parallel zur Bottroper Straße festgesetzt, um eine dem gesamten Straßenverlauf entsprechende, traufständige Bebauung zu gewährleisten.

13.0 Erschließung

Der Planbereich befindet sich innerhalb eines Blockes, der von vier Straßen umschlossen ist. Die am Südrand des Plangebietes verlaufende Bottroper Straße stellt die direkte Verbindung des Plangebietes mit der Gladbecker Innenstadt in weniger als einem Kilometer Entfernung her. In östlicher Richtung erreicht man über die anschließende Sand- bzw. Schützenstraße die B 224, Essener Straße, über die ein Anschluss an die A 2 (Anschlussstelle Essen-Gladbeck) bzw. in nördlicher Richtung die Verbindung zur A 43 gegeben ist. In westlicher Richtung erreicht man über die Sandstraße / Kirchhellener Straße die Anschlussstelle Gladbeck der A 31 und über die Bottroper Straße bzw. die Beisenstraße die Anschlussstelle Gladbeck-Ellinghorst der A 2. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist damit insgesamt als sehr gut zu bezeichnen.

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV gut erschlossen. Im unmittelbaren Nahbereich an der Bottroper Straße befindet sich eine Haltestelle der Buslinien SB 91 und 259 sowie des Nachtexpresses NE 2. Über diese Buslinien bestehen direkte Verbindungen zu den Innenstädten von Gladbeck und Bottrop.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt als öffentliche Erschließungsstraße, die im Süden an die Bottroper Straße und im Osten an die Breddestraße angebunden wird.

Die innerhalb des Planbereiches vorgesehene Erschließungsstraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Der in West-Ost-Richtung verlaufende Abschnitt der Erschließungsstraße mit Anbindung an die Breddestraße erhält eine Regelbreite von 7,0 m. An zwei Stellen erfolgt eine Aufweitung auf bis zu 8,4 m, da hier öffentliche Parkplätze als Längsparker im Straßenraum untergebracht werden sollen.

Der von der Bottroper Straße in Nord-Süd-Richtung abzweigende Straßenabschnitt erhält eine Breite von 8,0 m. Im südlichen Bereich sind hier öffentliche Parkplätze als Senkrechtparker vorgesehen. Der betreffende Bereich wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Die Gesamtbreite der Verkehrsfläche beträgt hier 14,0 m.

Darüber hinaus können im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung weitere öffentliche Parkmöglichkeiten innerhalb des Straßenraumes vorgesehen werden.

Die rückwärtigen Bereiche der für eine Bungalowbebauung vorgesehenen Grundstücke im WA 2 und WA 3 sollen über private Stichstraßen erschlossen werden. Zur Sicherung der hierfür erforderlichen Flächen werden diese gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind.

14.0 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im bestehenden Straßensystem vorhanden. Die Ver- und Entsorgung der geplanten Neubebauung ist u.a. durch Erweiterung dieser Systeme zu sichern. Die neu zu erstellende Entwässerung innerhalb des Baugebietes wird als Trennsystem hergestellt und dann an den in der Bottroper Straße liegenden Mischwasserkanal angeschlossen. Das Abwasser kann im Weiteren über die bestehende Kanalisation abgeführt und durch den genossenschaftlichen Vorfluter Wittringer Mühlenbach und Boye über das

genossenschaftliche Pumpwerk Bottrop-Boye in der vorhandenen Kläranlage Bottrop gereinigt werden.

Allerdings ist zur Stromversorgung des Umfeldes die Neuerrichtung einer Trafostation vorgesehen. Der hierfür abgestimmte Standort im Eingangsbereich zum rückwärtigen Planbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität / Trafostation festgesetzt.

15.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler -

Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege sind nach bisherigen Erkenntnissen 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 worden.

16.0 Immissionsschutz

Zur Ermittlung von immissionsbedingten Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm wurde eine gutachterliche Untersuchung vom Büro “afi-Arno Flörke Ingenieurbüro“ für das Plangebiet vorgenommen.

Im Rahmen der Untersuchung wurden verschiedene Lärmquellen berücksichtigt.

- Als relevante gewerbliche Lärmquelle ist der im näheren Umfeld gelegene Vollsortimenter mit seinen Fahrverkehren durch die Liefer-Lkw, die Be- und Entladetätigkeiten und die Parkverkehre auf den Stellplätzen anzusehen. Die Beladung der LKW besteht aus Rollwagen und Paletten. Am Tag wird der Einzelhandelsmarkt von bis zu 10 schweren Lkw und 5 leichten LKW angefahren. Es werden 160 Rollwagen und 40 Paletten entladen.

- Als Quellen für Verkehrslärm wurden folgende Straßen angesetzt: Bottroper Straße, Friedenstraße, Breddestraße, Hermannstraße, die Planstraße und die Bahnstrecke zwischen Bottrop-Boy und Gladbeck, sowie zusätzlich geplante öffentliche Stellplätze.

Für die Bottroper Straße wurden Zähldaten der Stadt Gladbeck zur Verfügung gestellt. Die Daten für die Hermannstraße wurden der Straßenverkehrszählung 2005 entnommen. Die Werte für die Breddestraße und die Friedenstraße wurden durch eigene Zählung ermittelt. Die Werte für die Planstraße wurden auf Grund der angeschlossenen Wohneinheiten abgeschätzt.

Die Daten für die Bahnstrecke wurden von der Deutsche Bahn AG, Bahn-Umwelt-Zentrum zur Verfügung gestellt.

16.1 Gewerbelärm

Die Ergebnisse der Berechnungen belegen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) zur Tages- und Nachtzeit im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden.

16.2 Verkehrslärm

An den südöstlichen Gebäudefassaden der Bungalowbebauung südlich der Planstraße ergeben sich Beurteilungspegel als Höchstwerte über alle Geschosse zwischen 53 und 55 dB(A) am Tag und zwischen 51 und 52 dB(A) in der Nacht. An den nordöstlichen und südwestlichen Seiten sinken die Werte auf Werte zwischen 53 und 55 dB(A) am Tag und zwischen 51 und 53 dB(A) in der Nacht ab. Auf der nordwestlichen Seite werden Werte zwischen 54 und 55 dB(A) am Tag und zwischen 51 und 53 dB(A) in der Nacht erreicht. Damit werden am Tag an allen Fronten der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Nachts hingegen wird der Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 8 dB überschritten.

An den Gebäudefassaden der Häuser nördlich der Planstraße ergeben sich Beurteilungspegel als Höchstwerte über alle Geschosse zwischen 49 und 53 dB(A) am Tag und 49 und 52 in der Nacht. Damit wird am Tag an allen Fronten der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 7 dB überschritten.

An den Häusern an der Bottroper Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Straßenverkehr überschritten. Die Werte der Gebäude liegen zwischen 55 und 66 dB(A) am Tag und zwischen 45 und 59 dB(A) in der Nacht. Damit liegen die Fassaden in den Lärmpegelbereichen II - IV der DIN 4109.

Durch den Neubau der Planstraße entstehen an den Bestandsgebäuden an der Breddestraße an den straßenzugewandten Fassadenteilen Beurteilungspegel durch den neuen Verkehrsweg zwischen 53 und 54 dB(A) am Tag bzw. 44 und 45 dB(A) in der Nacht. An den straßenabgewandten Fassaden werden Werte zwischen 29 und 35 dB(A) am Tag bzw. 20 und 26 dB(A) in der Nacht erreicht und an den Seitenfassaden Werte zwischen 38 und 47 dB(A) am Tag bzw. 24 und 36 dB(A) in der Nacht. An den Gebäuden, die der Zufahrt von der Bottroper Straße gegenüberliegen, werden Werte zwischen 35 (Tag) bzw. 11 dB(A) (Nacht) auf der straßenabgewandten Seite und 53 dB(A) (Tag) bzw. 36 dB(A) (Nacht) auf der straßenzugewandten Fassadenseite erreicht. Damit unterschreiten die Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

16.3 Maßnahmen des Immissionsschutzes

In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte überschritten werden, sind bei der Realisierung von Wohnbebauung nach den Maßgaben der DIN 18005 Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der Lage im innerstädtischen Bereich kommen aktive Schallschutzmaßnahmen dabei nicht in Betracht.

Demnach ist der notwendige Schallschutz für die Innenbereiche durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern zu erfüllen. Dies bedeutet, dass die Außenfassaden der Gebäude eine mindesterforderliche Schalldämmung aufweisen müssen.

Zur Bemessung des passiven Schallschutzes ist die Tabelle 8 der DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau“ heranzuziehen. Anhand der ermittelten Beurteilungspegel bzw. des daraus ableitbaren maßgeblichen Außenlärmpegels ergibt sich aus der Tabelle 8 das erforderliche resultierende Schalldämmmaß.

Die festgestellten Verkehrslärmimmissionen machen demnach in den Baubereichen entlang der Bottroper Straße die Verwendung von Außenbauteilen mit einem Bauschalldämmmaß (R`w,res) in Höhe von bis zu 40 dB(A) erforderlich.

Die Sicherung des notwendigen Schallschutzes für die Bebauung an der Bottroper Straße erfolgt mit Hilfe einer textlichen Festsetzung. So wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang der Bottroper Straße in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 erforderlich sind. Hier sind bei Um- und Neubauten an allen Außenbauteilen, die der Bottroper Straße zugewandt sind, Bauschalldämmmaße (R'w,res) in Höhe von 40 dB(A) gemäß DIN 4109, Tabelle 8, einzuhalten.

An der von der Bottroper Straße abgewandten seitlichen Gebäudeteilen ist eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig.

Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet für Schlafräume schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Ursächlich dafür ist die Tatsache, dass bei einem gekippten Fenster lediglich eine Pegelminderung von 15 dB(A) erreicht wird. Dies führt zu einer Überschreitung der Anhaltswerte für Innenraumpegel der VDI-Richtlinie 2719 in Höhe von 35 dB(A) für die Nachtzeit. Während tagsüber eine Lüftung der Räume durch kurzzeitiges Öffnen der Fenster erfolgen kann, ist dies zur Nachtzeit nicht zumutbar. Folglich kann die Belüftung der Schlafräume nur mit Hilfe der vorgenannten Maßnahme gewährleistet werden.

17.0 Umweltbericht

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet.

18.0 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Neben der Umweltprüfung, die gem. § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich ist, ist darüber hinaus die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Abwägung ebenfalls nicht zu berücksichtigen. Demnach sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

19.0 Artenschutz

Bebauungspläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. BNatSchG erfüllen. Möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist nach neuerem Recht bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes eine ASP durchzuführen. Andernfalls könnte der Bebauungsplan aufgrund eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein. In diesem Zusammenhang muss auch geprüft werden, ob eine „objektive Ausnahmelage“ nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegt. Diese Beurteilung erfolgt durch die zuständige untere Landschaftsbehörde. Sie stellt gegebenenfalls die Erteilung von Ausnahmen in später zu entscheidenden Einzelfällen in Aussicht.

Sofern bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes alle Arbeitsschritte einer Artenschutzprüfung, soweit erforderlich, durchgeführt wurden, kann bei der späteren Genehmigung eines Vorhabens auf eine erneute Prüfung der Artenschutzbelange verzichtet werden, sofern der Zeitpunkt der Bauantragsstellung nicht später

als 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes liegt und die Artenschutzprüfung unter Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde durchgeführt wurde.

Daher wurde ein Gutachterbüro mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt (umweltbüro essen: „Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG“, Essen, 21.12.2011).

Konkrete Hinweise auf das Vorkommen sog. „planungsrelevanter Arten“ liegen nicht vor. Es ist jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen, dass sich aufgrund des langen Leerstandes Fledermäuse angesiedelt haben, obgleich auch der langjährige Bewohner des Geländes auf Befragung erklärte, dass ihm keine entsprechenden Kenntnisse oder Hinweise vorliegen. Die artenschutzrechtlich erforderliche Untersuchung wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zunächst als Sichtkartierung auf Hangplätze und sonstige Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen (Kot-/Urinspuren etc.) durchgeführt, da im Winterhalbjahr ohnehin keine Kartierung mit Ultraschalldetektor möglich ist. Vereinbart wurde, dass im Falle von Nachweisen auch von konkreten Hinweisen auf Fledermäuse (z.B. Kotspuren) zu einer geeigneten Jahreszeit eine detailliertere Untersuchung vorzunehmen ist.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

1. Für die im Fachinformationssystem des Landes NRW verzeichneten Vogel-, Amphibien- und Reptilienarten gibt es auf der Vorhabensfläche entweder keine Hinweise auf ein Vorkommen oder die Struktur der Fläche schließt ein Vorkommen dieser Arten ohnehin aus.

2. Für einige Gebäude ist die Existenz von Fledermausquartieren (Winterquartier) mit einer den Anforderungen des § 44 BNatSchG entsprechenden Sicherheit auszuschließen. Auf die Existenz von Fledermausquartieren wurden keine Hinweise gefunden. Die nicht bzw. nur mit hohem Aufwand einsehbaren Teile der Gebäude sind sehr klein. Eine detaillierte Untersuchung erscheint daher als nicht verhältnismäßig.

Auch auf das Vorkommen von Einzeltieren in den Gebäuden gab es keine Hinweise. Einzeltiere (insbesondere Zwergfledermäuse) können angesichts des baulichen Zustandes jedoch nicht generell ausgeschlossen werden, wären aber eher im Sommer zu erwarten. Ein dauerhafter Ausschluss des Vorkommens von Einzeltieren wäre aber auch schon aus methodischen Gründen prinzipiell nicht möglich. In Hinblick auf Einzeltiere kann eine einmalige Untersuchung bei zahlreichen Arten immer nur eine Momentaufnahme sein. Sollten sich zum Zeitpunkt des Abrisses Einzeltiere im oder am Gebäude aufhalten und zur Flucht nicht in der Lage sein, wäre dies als eine unabwendbare baubedingte Beeinträchtigung zu beurteilen, die nicht den Verboten des § 44 BNatSchG unterliegt, solange alle geeigneten Vermeidungsmaßnahmen ergriffen wurden und sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert. Sinnvolle spezielle Vermeidungsmaßnahmen sind im konkreten Falle nicht zu erkennen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer potenziell vorhandenen lokalen Population ist auszuschließen.

3. Für ein Wohnhaus, das nicht begangen werden konnte, wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde ein Verzicht auf eine artenschutzrechtliche Prüfung vereinbart. Dieses ebenfalls zum Abriss vorgesehene und bis auf Weiteres noch in Nutzung befindliche Wohngebäude lässt keine besondere Eignung für Fledermausquartiere erkennen. Das Erfordernis einer gutachterlichen Bewertung ist nicht erkennbar. Dem Abriss zu gegebener Zeit steht daher nichts entgegen (soweit lange Leerstandzeiten vermieden werden).

4. In einem Gebäude ist der Anteil der nicht einsehbaren Teilflächen im Vergleich mit den anderen Gebäuden hoch. Allerdings sind die örtlichen Verhältnisse in diesem Gebäude (vermutlich keine Frostfreiheit, starker Schimmelbefall, massive Schäden an der Dachhaut) so, dass die Wahrscheinlichkeit der Existenz eines Winterquartiers von Fledermäusen (v.a. Zwergfledermäuse) als sehr gering einzuschätzen ist. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde keine Notwendigkeit weiterer Untersuchungen zu einer anderen Jahreszeit gesehen. Einem Abriss auch im Januar oder Februar 2012 (während des Winterschlafes der Fledermäuse) stehen die artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 44 BNatSchG nicht entgegen. Um auch letzte Risiken auszuschließen, wird unabhängig davon aber empfohlen, den Abriss bis in die wärmere Jahreszeit zu verschieben, soweit dies technisch möglich ist.

Prognose der Auswirkungen

Aufgrund der fast vollständigen Versiegelung bietet das Plangebiet heute nur geringe Entfaltungsmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere. Mit der Anlage von Frei- und Gartenflächen mit entsprechenden Bepflanzungen wird voraussichtlich eine Verbesserung der Lebensraumsituation für Pflanzen und Tiere verbunden sein. Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten Maßnahme nicht entgegen.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dienen, sind nicht vorgesehen.

20.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Unabhängig davon, dass keine Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen gem. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich sind, sollen auf den Stellplatzflächen Baumanpflanzungen vorgesehen werden. Durch diese Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll eine Durchgrünung der großflächigen Stellplatzanlagen erreicht werden.

21.0 Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet unterliegt nach heutigem Planungs- und Kenntnisstand keinen bergbaulichen Einwirkungen mehr. Dennoch wird zur Information ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass das Plangebiet in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen hat und Bauherren gehalten sind, im Zuge der Planung mit der E.ON Montan GmbH, Bruchstraße 5c, 45883 Gelsenkirchen, Kontakt aufzunehmen.

22.0 Altlasten

22.1 Allgemeines

Im Planbereich befindet sich das Gelände der ehemaligen Textilfabrik und Textilhandlung Buschfort, Bottroper Str. 114, sowie die ehemalige Spedition Eyer, Bottroper Str. 112. Aufgrund der Ergebnisse bislang durchgeführter historischer Recherchen für das Bebauungsplangebiet Nr. 61 wurden beide Grundstücke in das Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen

aufgenommen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 14.500 m². Davon entfallen ca. 3.200 m² auf das frühere Speditionsgelände und ca. 11.300 m² auf das Grundstück der ehemaligen Textilfabrik Buschfort. Im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen wird die Fläche der ehemaligen Textilfabrik unter der Registrier-Nr. 4407/2054 und die der ehemaligen Spedition unter der Registrier-Nr. 4407/2055 geführt.

Nach Rückbau des Gebäudebestandes auf den Grundstücken der ehemaligen Textilfabrik und der ehemaligen Spedition sind ergänzende Bodenuntersuchungen in bisher überbauten, kontaminationsrelevanten und nicht untersuchten Bereichen durchzuführen. Insbesondere ist hier der Südteil der ehemaligen Betriebsfläche Buschfort mit der Halle der Kleiderfabrik, das Verkaufsgebäude, der Bürobereich mit Heizungskeller, die Trafostation und die Böden unterhalb bisher nicht untersuchter Hallen im Nord- und Ostteil zu betrachten. Ergänzend hierzu sind die Böden im ehemaligen Betriebshof der Spedition Eyer mit einzubeziehen (siehe hierzu auch das Bodenmanagementkonzept des Ing.-Büros Dr. Tillmanns & Partner vom 15.11.2011).

Das IBWL - Institut für Bodensanierung, Wasser- und Luftanalytik GmbH - wurde beauftragt, ein Sanierungskonzept als Grundlage für die Revitalisierung des Geländes im Hinblick auf die zukünftige Wohnbebauung zu erstellen.

In dem Sanierungskonzept wird dargestellt, dass die im Zuge der Umnutzung des Geländes vorgesehenen Maßnahmen geeignet sind, dauerhaft Gefahren sowie erhebliche Nachteile oder erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter der Bundesbodenschutzverordnung (BbodSchV) zu vermeiden.

Ergänzt wurde das Sanierungskonzept um ein Bodenmanagementkonzept, welches das Ing.-Büro Dr. Tillmanns & Partner GmbH erstellt hat. Mit dem Bodenmanagementkonzept wird dargestellt, dass die im Zuge der Umnutzung des Geländes vorgesehenen Maßnahmen geeignet sind, dauerhaft Gefahren, erhebliche Nachteile oder Beeinträchtigungen der Schutzgüter der BBodSchV zu vermeiden.

Die wesentlichen Aussagen der Konzepte werden im Folgenden wiedergegeben.

22.2 Historische Nutzung

Ehemalige Textilfabrik Buschfort

Aufgrund von Kriegseinwirkungen stammen die ältesten Bauakten über das Firmengelände aus dem Jahre 1948. Infolge von Kriegsschäden mussten zahlreiche Anlagen, wie zum Beispiel das langgestreckte zweigeschossige Gebäude der eigentlichen Kleiderfabrik, wieder aufgebaut werden.

Weitere Gebäude wurden erst in den nachfolgenden Jahren gebaut. Im Jahr 1961 wurde die Heizung von Koks auf Heizöl umgestellt. Zu diesem Zweck wurde unmittelbar nördlich des Gebäudes der Kleiderfabrik ein unterirdischer Heizöltank mit einem Fassungsvermögen von 16 m³ eingebaut. Ein weiterer auf dem Gelände eingebauter Tank diente zur Befeuerung einer im Kesselhaus 2 installierten Dampfkesselanlage, die 1968 beantragt wurde. Der Betrieb der ehemaligen Textilfabrik Buschfort wurde 1975 eingestellt. Seitdem ist bis Ende 2008 nur der Einzelhandelsverkauf von Textilien weiter betrieben worden.

Ehemalige Spedition Eyer

Die Bahnspedition Eyer stellte in den Jahren 1946/47 den Antrag, auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes Bottroper Str. 112 einen Kraftwagenraum und Werkstätten (inkl. einer Arbeitsgrube), einen Pferdestall mit Büro und ein Wohnhaus zu errichten.

Das Wohnhaus sowie die betriebstechnischen Einrichtungen wurden 1949, das Lagergebäude (Speditionslager) 1958 baubehördlich abgenommen. Das Lagergebäude wurde ab 1960 zunächst von einem Radiofachgeschäft mit Werkstätten und Büro, sowie ab 1972 von einer Druckerei genutzt. Zuletzt war das Gebäude an ein Werkzeuggeschäft vermietet.

Aus den Bauakten ist zu entnehmen, dass bereits 1947 die Errichtung eines Tankraumes für Betriebsstoffe geplant war. Aus der Aktenlage geht jedoch weder der exakte Standort der Anlage hervor noch, ob das Projekt überhaupt realisiert wurde. Im Jahr 1955 wurde ein Antrag auf die Errichtung von Sammelgaragen gestellt, deren Standort östlich der Werkstattanlagen liegt.

22.3 Darstellung der Belastungssituation und Gefährdungsabschätzung

Im Rahmen der Altlastenuntersuchungen für das Bebauungsplangebiet wurden durch die GEOlogik GmbH Rammkernsondierungen im Bereich von Verdachtsflächen abgeteuft, die sich aus der historischen Erkundung ergeben haben.

Die Belastungssituation der durch GEOlogik untersuchten Schadstoffe sowie das vorhandene Gefährdungspotential auf dem Gelände lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Ehemalige Textilfabrik Buschfort

- Das Gelände ist weitgehend durch die Gebäude und durch Asphaltflächen versiegelt.

- Unterhalb der Bodenplatte der Weberei wurden Belastungen durch Mineralöl-Kohlenwasserstoffe (MKW) in den Sondierungen KRB 11 (2.100 mg/kg) und KRB 9 (1.100 mg/kg) festgestellt, die den unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten relevanten Zuordnungswert LAGA Z 2 (1.000 mg/kg) überschreiten. Die MKW- Belastungen treten bis in eine Bodentiefe von 0,30 m (KRB 11) bzw. 0,70 m (KRB 9) auf. Die jeweils unmittelbar unterhalb entnommenen Bodenproben weisen nur geringfügig erhöhte MKW-Gehalte (max. 340 mg/kg) auf.

- Unterhalb der Bodenplatte des Kesselhauses 2 wurde eine mäßig hohe MKW- Belastung (620 mg/kg) festgestellt. Unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten ist der belastete Boden mit der Zuordnungsklasse LAGA Z 2 einzustufen.

- Im Bereich der beiden 16.000 l Heizöltanks nordwestlich der ehemaligen Kleiderfabrik wurden in einer Bodenprobe aus Schurf S 4 630 mg an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt, die den LAGA Z 2 Zuordnungswert (20 mg/kg) deutlich überschreiten.

- Die Auffüllung unterhalb der Bodenplatte der Halle 1 weist in einer Tiefe von 0 bis 0,30 m einen geringfügig erhöhten Benzo(a)pyren-Gehalt von 1,30 mg/kg auf.

- Die Untersuchung der Bodenluft auf die leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffe (LHKW) ergab generell sehr geringe, unterhalb der Nachweisgrenzen der Einzelsubstanzen (0,1 mg/m³) liegende LHKW - Konzentrationen.

- Bei den aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) wurden lediglich in Teilbereichen des Innenhofes im Umfeld der Kesselhäuser sowie den Gebäuden der ehemaligen Färberei und Weberei geringe „Hintergrundkonzentrationen" (0,32 – 0,71 mg/m³) festgestellt. Diese Konzentrationen liegen deutlich unter dem Prüfwert der LAGA-Liste (5 mg/m³).

Beurteilung der Ergebnisse:

Aus den Untersuchungsergebnissen ist aufgrund der vorhandenen Oberflächenversiegelung keine Gefährdung des Grundwassers infolge einer Auswaschung durch eindringendes Niederschlagswasser abzuleiten. Aufgrund des Flurabstandes von 3,77 m bis 5,77 m besteht an der Sohle der festgestellten Bodenbelastungen auch nicht die Gefahr, dass Schadstoffe durch das Grundwasser mobilisiert werden.

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Versiegelung der Flächen sind Gefährdungen der menschlichen Gesundheit auszuschließen.

<u>Ehemalige Spedition Eyer</u>

Das Gelände ist weitgehend durch die Gebäude und durch Asphaltflächen versiegelt.

Die Auffüllung im Bereich der Eigenverbrauchertankstelle westlich des Lagergebäudes weist in einer Tiefe bis 0,50 m einen geringfügig erhöhten Gehalt an Benzo(a)pyren (2,00 mg/kg) auf.

Die Untersuchung der Bodenluft auf die leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffe (LHKW) ergab in drei auf dem Grundstück errichteten temporären Bodenluftmessstellen Konzentrationen unterhalb der Nachweisgrenzen der Einzelsubstanzen. Die Untersuchung auf die aromatischen Kohlenwasserstoffe (BTEX) ergab ebenfalls keine Hinweise auf relevante Einträge. Lediglich die Probe aus der Sondierung KRBE 6 (Verdachtsbereich Reparaturgrube-Werkstatt, siehe Tab. 1) wies mit 0,74 mg/m³ eine leicht erhöhte Summenkonzentration auf (vgl. Prüfwert der LAGA-Liste: 5-10 mg/m³).

Beurteilung der Ergebnisse:

Die Untersuchungsergebnisse lassen wegen der vorhandenen Oberflächenversiegelung bislang keine Gefährdung des Grundwassers infolge einer Auswaschung durch eindringendes Niederschlagswasser erkennen. Der Flurabstand des Grundwassers in einer Tiefe ca. 3,80 m bis 5,80 m liegt deutlich unterhalb der festgestellten Bodenbelastungen, so dass derzeit nicht die Gefahr einer Mobilisierung durch das Grundwasser besteht.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Versiegelung der Flächen sind Gefährdungen der menschlichen Gesundheit derzeit ebenfalls auszuschließen.

22.4 Sanierungsziele

Das Gelände der ehemaligen Textilfabrik Buschfort und der ehemaligen Spedition Eyer muss im Rahmen der Sanierungsarbeiten so aufbereitet sein, dass von der Fläche keinerlei Gefahren und Beeinträchtigungen bezogen auf die Wirkungspfade “Boden-Grundwasser“ und “Boden-Mensch“ auf Dauer ausgehen.

Zur Festlegung der Sanierungszielwerte für die Revitalisierung des Geländes der ehemaligen Textilfabrik und der Spedition fanden Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Fachbehörden statt. Im Ergebnis wurden in Abhängigkeit von der späteren Nutzung die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Sanierungszielwerte für den anstehenden Boden festgelegt und die bodenchemischen Qualitätsmerkmale bestimmt. Nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen können die angestrebten Nutzungen ohne Einschränkungen realisiert werden.

Tabelle: Sanierungsziele

Boden-Qualität Wohnungsbau – nach Sanierung		
Private Flächen – unbefestigt		
Oberboden	0,00 m – 0,35 m u. GOK	bei flächenbürtigem Boden: Prüfwerte Boden-Mensch (BBodSchV), Wohngebiet bei angeliefertem Boden: Vorsorgewerte (BBodSchV)
Ziergärten	0,00 m – 0,35 m u. GOK	bei flächenbürtigem Boden: Prüfwerte Boden-Mensch (BBodSchV), Park- und Freizeitanlagen bei angeliefertem Boden: Vorsorgewerte (BBodSchV)
Hausgärten	0,00 m - 0,60 m u. GOK	bei flächenbürtigem Boden: Prüfwerte Boden-Mensch (BBodSchV) Prüfwerte Boden-Nutzpflanze LAGA ≤ Z 1.1 bei angeliefertem Boden: Vorsorgewerte (BBodSchV)
Boden	0,00 m - 0,60 u. GOK	bei flächenbürtigem Boden: Prüfwerte Boden-Grundwasser (BBodSchV) LAGA ≤ Z 1.1 Feststoff
Einbau von RC-Material	> 0,60 m u.GOK – 0,1 m über GW-max.	RCL I (nach wasserrechtl. Erlaubnis)
	> 0,60 m u.GOK – 1,0 m über GW-max.	RCL II (nach wasserrechtl. Erlaubnis)
Private Flächen – versiegelt		
Boden	> 0,60 m u.GOK	bei flächenbürtigem Boden: Prüfwerte Boden-Grundwasser (BBodSchV) LAGA ≤ Z 1.2 Feststoff bei angeliefertem und umgelagertem Boden: LAGA ≤ Z 1.2 Feststoff
Einbau von RC-Material	ab UK Versiegelung – 0,1 m über GW-max.	RCL I (nach wasserrechtl. Erlaubnis)
	ab UK Versiegelung – 1,0 m über GW-max.	RCL II (nach wasserrechtl. Erlaubnis)
Private Flächen - wasserdurchlässig befestigt		
Boden	> 0,60 m u.GOK	bei flächenbürtigem Boden: Prüfwerte Boden-Grundwasser (BBodSchV) LAGA ≤ Z 1.2 Feststoff bei angeliefertem Boden: LAGA Z ≤ 1.2 Feststoff

Boden-Qualität Wohnungsbau – nach Sanierung		
Einbau von RC-Material	ab UK Befestigung – 0,1 m über GW-max	RCL I (nach wasserrechtl. Erlaubnis)
	ab UK Befestigung – 1,0 m über GW-max u.GOK	RCL II (nach wasserrechtl. Erlaubnis)
öffentliche Flächen – unbefestigt		
Oberboden	0,00 – 0,35 m u. GOK	bei flächenbürtigem Boden: Prüfwerte Boden-Mensch (BBodSchV) Park- und Freizeitanlagen bei angeliefertem Boden: Vorsorgewerte (BBodSchV)
Boden	> 0,35 m u. GOK	bei flächenbürtigem Boden: Prüfwerte Boden-Grundwasser (BBodSchV)
öffentliche Flächen - versiegelt		
Boden	> 0,60 m u.GOK	bei flächenbürtigem Boden: Prüfwerte Boden-Grundwasser (BBodSchV)
Einbau von RC-Material	ab UK Versiegelung – 0,1 m über GW - max	RCL I (nach wasserrechtl. Erlaubnis)
	ab UK Versiegelung – 1,0 m über GW-max	RCL II (nach wasserrechtl. Erlaubnis)
öffentliche Flächen - wasserdurchlässig befestigt		
Boden	> 0,60 m u.GOK	bei flächenbürtigem Boden: Prüfwerte Boden-Grundwasser (BBodSchV) bei angeliefertem Boden: LAGA ≤ Z 1.2 Feststoff
Einbau von RC-Material	ab UK Befestigung – 0,1 m über GW-max	RCL I (nach wasserrechtl. Erlaubnis)
	ab UK Befestigung – 1,0 m über GW-max	RCL II (nach wasserrechtl. Erlaubnis)

Unversiegelte Flächen (Grünflächen) sind mit mindestens 1,00 m sauberem Boden abzudecken. Bodenmaterialien, die nach den LAGA-Richtlinien “Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, TR Boden 2004) den Zuordnungswerten > Z 1.2, aber > Z 2 entsprechen, sind oberhalb des zu erwartenden max. Grundwasserspiegels und unterhalb versiegelter Flächen erlaubt.

Die Gesamtmaßnahme steht unter gutachterlicher Überwachung und Koordinierung. Die Qualitätssicherung der Sanierungsmaßnahmen und die durchgeführten Untersuchungen sind zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist der Stadt Gladbeck (Umweltreferat) und dem Kreis Recklinghausen (Untere Bodenschutzbehörde) nach Abschluss der Arbeiten umgehend zuzuleiten.

Aufgrund des Vorliegens eines abgestimmten Sanierungskonzeptes, das im Zuge der Baureifmachung umgesetzt wird, ist eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht erforderlich.

23.0 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 61, 2. Änderung, ist die Einleitung eines formellen Bodenordnungsverfahrens nicht erforderlich.

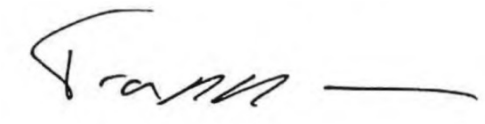
24.0 Strukturdaten

Größe des räumlichen Geltungs- bereichs des Bebauungsplanes	ca.	15.240,00 qm (1,52 ha)
Diese gliedert sich in:		
• Allgemeine Wohngebiete	ca.	13.540,00 qm
• Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1.670,00 qm
• Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	30,00 qm

25.0 Finanzierung / Kosten

Zur Verwirklichung dieser Maßnahmen ist der Bau der Verkehrsflächen, der Entwässerungskanäle sowie der Beleuchtung erforderlich. Hierfür ist mit dem Investor des künftigen Baugebietes ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Aufgestellt Essen / Gladbeck, 15.08.2012



- Trappmann -

Anlagen:

- Altlastenuntersuchung Bebauungsplangebiet Nr. 61, GEOlogik Wibers & Oeder GmbH vom 18.09.2006
- Bodensanierungskonzept für die Grundstücke der ehemaligen Textilfabrik Buschfort und ehemaligen Spedition Eyer, IBWL Institut für Bodensanierung, Wasser und Luftanalytik GmbH, vom 11.09.2009
- Baustoff- und nutzungsbezogene Schadstoffuntersuchung, Abfallklassifizierung zur Entsorgung und Rückbaukonzept „Ehemalige Textilfabrik Buschfort“, IBWL Institut für Bodensanierung, Wasser und Luftanalytik GmbH, vom 14.09.2009
- Baustoff- und nutzungsbezogene Schadstoffuntersuchung, Abfallklassifizierung zur Entsorgung und Rückbaukonzept „Ehemalige Spedition Eyer“, IBWL Institut für Bodensanierung, Wasser und Luftanalytik GmbH, vom 15.09.2009
- Schallgutachten afi Arno Flörke Ingenieurbüro vom Februar 2012
- Bodenmanagementkonzept für die Grundstücke Bottroper Straße 112 und 114 in Gladbeck, Dr. Timmanns & Partner GmbH, vom 15.11.2011