Stadt Gladbeck
Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
vom 12.05.2005 zum

Bebauungsplan Nr. 102
Gebiet: Wielandstraße

GLIEDERUNG

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Abgrenzung des Plangebietes
3. Planungsanlass und Zielsetzung
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Bestehendes Planungsrecht
6. Sonstige Planungen
7. Art der baulichen Nutzung
8. Maß der baulichen Nutzung
9. Bauweise
10. Überbaubare Grundstücksfläche
11. Nebenanlagen
12. Gestalterische Festsetzungen
13. Erschließung
14. Ver- und Entsorgung
15. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen
16. Spielflächen
17. Denkmalschutz und Denkmalpflege
18. Altlasten, Belange d. Abfallwirtschaft u. d. Bodenschutzes
19. Immissionsschutz
20. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen
21. Finanzierung / Kosten
22. Strukturdaten

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. I. Nr. 5 vom 27.Januar 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VertrÄndG vom 23. Juli 2002 (BGBl. I. S. 2850), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001 (GV NRW S. 811), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30. April 2002 (GV NRW S. 160).

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 120, Gebiet: Wielandstraße liegt im östlichen Teil des Stadtteils Butendorf an der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen.
Es wird umgeben von landwirtschaftlichen Flächen bzw. Kleingarten- und Freiflächen im Süden und Osten sowie von zusammenhängender Wohnbebauung im Norden und Westen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch nördliche Straßenbegrenzungslinie der „Wielandstraße",
- im Osten bzw. Südosten durch das Stadtgebiet Gelsenkirchen,
- im Süden durch das Naturschutzgebiet Nr. 6 „Nattbachtal",
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der „Feldstraße".

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

3. Planungsanlaß und Zielsetzung

Das Baugebiet Wielandstraße soll sich durch einen qualitativ hochwertigen Städtebau auszeichnen. Die Entwurfsprinzipien, die zu der gewünschten architektonischen und stadträumlichen Qualität führen sollen, orientieren sich am Gartenstadtideal des 20. Jahrhunderts. Ziel ist es, auf einem flexiblen städtebaulichen Grundgerüst unterschiedliche Haustypen anzubieten und innerhalb des Baugebietes überschaubare, durchgrünte und individuelle Quartiere zu bilden. Das Baugebiet wird durch einen Grünzug, der entlang eines heute in der Örtlichkeit vorhandenen Wassergrabens verlaufen soll, in zwei Teilräume gliedert. Für die größere östliche Teilfläche ist die Anlage eines grünen Angers vorgesehen. Zwischen der Bebauung und dem Naturschutzgebiet Nattbachtal wird eine grüne Pufferzone freigehalten, an deren Rand ein Fußweg geführt werden soll.

Die Bebauung soll sich vor allem aus Einfamilienhäusern in Form von Doppelhäusern, Reihenhäusern und Kettenhäusern als marktgängige Haustypen sowie je nach Nachfrage auch aus frei stehenden Einfamilienhäusern zusammensetzen. Dabei soll

der nördliche Bereich entlang der "Wielandstraße" stärker verdichtet sein, während die Bebauung zum Nattbach hin aufgelockert sein wird.

Um die vorgesehenen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten zu erreichen, werden Gestaltungskriterien von Seiten der Stadt Gladbeck formuliert, die sowohl für private Bauherren als auch für Entwicklungsträger bindend sind. Damit soll erreicht werden, das trotz unterschiedlicher Haustypen und Bauherren ein in sich geschlossenes Erscheinungsbild der Siedlung geschaffen wird.

Darüber hinaus werden die südlich der "Wielandstraße" vorhandene Reihenhausbebauung sowie der Geschosswohnungsbau an der östlichen „Feldstraße" in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

In dem seit dem 06.05.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck ist der nördliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Der südlich angrenzende Teil bis zum Rand des Naturschutzgebietes ist als Wald bzw. als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen.

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

5. Bestehendes Planungsrecht

Für den Planungsbereich besteht zur Zeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38, Gebiet: „Wielandstraße" sowie in Randbereichen dessen 4. und 5. Änderung. Der Bebauungsplan setzt für den bebauten nordwestlichen Teil ein Reines Wohngebiet (WR) sowie für den überwiegend unbebauten größeren Teilbereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten" fest. Die 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 setzt im betreffenden Teil eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Diese wird dem tatsächlichen bzw. dem zukünftigen Ausbau entsprechend angepasst und auch im Bebauungsplan Nr. 102 als solche festgesetzt. Die betroffenen Bebauungspläne werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102, Gebiet: Wielandstraße, mit dessen Inkrafttreten aufgehoben.

6. Sonstige Planungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gladbeck weist für den noch unbebauten Teil des Plangebietes das temporäre Landschaftsschutzgebiet Nr. 7 aus. Mit der Rechtsverbindlichkeit eines nachfolgenden Bebauungsplanes tritt die Schutzgebietsausweisung außer Kraft.

7. Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Zielsetzung sowie der exponierten Lage des Baugebietes am Übergang zum freien Landschaftsraum zwischen Butendorf und Gelsenkirchen-Buer wird ein "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.

Einige der gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im "Reinen Wohngebiet" zulässigen Nutzungsarten, wie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Ursächlich dafür ist, dass die begrenzt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen an dem überdurchschnittlich geeigneten Standort in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten bleiben sollen.

Die vorhandene Wohnbebauung im Westen bzw. Nordwesten des Plangebietes an der Feldstraße und im Kreuzungsbereich Feldstraße/Wielandstraße wird ebenfalls ihrer Funktion entsprechend als "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

8. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse sowie im Neubaubereich (WR 1 bis WR 20) zusätzlich über die Wand- und Firsthöhe geregelt.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird die gemäß § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 für Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Durch die Ausschöpfung der zulässigen Grundflächenzahl soll gewährleistet werden, dass die dem städtebaulichen Konzept zugrundeliegende Dichte und Qualität realisiert werden kann. Darüber hinaus soll durch eine wirtschaftliche Ausnutzung der begrenzten Bauflächen ein Beitrag zum Erhalt der bestehenden Freiflächen geleistet werden. Diesem Ziel dient auch die Festlegung der Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse.

Die Gebäudehöhe wird im Neubaubereich durch die Festsetzung einer Wand- und Firsthöhe zusätzlich begrenzt. Bei 2 Vollgeschossen darf die maximale Wandhöhe (WH) das Maß von 6,50 m nicht überschreiten. Dieses Wandmaß gilt aber nicht für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel, sofern diese nicht mehr als 30% der jeweiligen Wandfläche umfassen und sich somit unterordnen.

Darüber hinaus wird in Abhängigkeit zur gewählten Dachform die zulässige Firsthöhe (FH) festgesetzt. Diese liegt bei 2-geschossigen Gebäuden zwischen 11,00 m (Zeltdach) und 12,50 m (Satteldach). Die zulässige Firsthöhe der Walmdachhäuser liegt mit 11,50 m innerhalb der o.g. Begrenzungen. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist jeweils die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die EFH wiederum darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. des nächstgelegenen Erschließungsweges liegen.

9. Bauweise

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung und der geplanten baulichen Strukturen wird im Plangebiet überwiegend sowohl die offene als auch die geschlossene Bau-

weise vorgesehen. In den Bereichen, in denen die offene Bauweise festgesetzt ist, wird bewußt auf eine weitere Einschränkung durch die Festlegung von Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen verzichtet, um bei der späteren Realisierung ein hohes Maß an Flexibilität und Vielfalt der Gebäudetypen sicherzustellen. Darüber hinaus werden als weitere Bauoptionen in einigen Bereichen Einzel- und Doppelhausbebauungen sowie eine abweichende Bauweise für die Errichtung von Kettenhäusern vorgesehen. Das Kettenhaus ermöglicht eine Bauweise, für die bei einer Hausgruppenbebauung an einer seitlichen Gebäudeaußenwand keine seitlichen Abstände (Abstandflächen im Sinne des § 6 BauONRW) erforderlich wird.

An bestimmten Stellen des Plangebietes soll die Festsetzung der geschlossenen Bauweise eine zusammenhängende Reihenhausbebauung ermöglichen, die in diesen Fällen eine Länge von 50 m überschreiten soll.

Die vorhandene Bebauung, insbesondere die Reihenhausbebauung an der Wielandstraße, wird als geschlossene Bauweise festgesetzt.

10. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Festlegung der Baugrenzen basiert grundsätzlich auf dem städtebaulichen Entwurf. Er ist zum einen so „eng" bemessen, dass das zugrundeliegende städtebauliche Konzept umgesetzt werden muß, zum anderen aber so flexibel gestaltet, dass innerhalb der festgesetzten Baufenster die angestrebte Vielfalt der geplanten Haustypen variiert werden kann. Durch den Zuschnitt der Baufenster können die Baugruppen so angeordnet werden, dass Platzräume bzw. quatierinterne Stadträume entstehen können.

11. Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO wird zum Teil eingeschränkt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden bestimmte Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, nämlich Gartenlauben, Gewächshäuser, überdachte Schwimmbecken und Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer Grundfläche von mehr als 2,5 qm, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Andere Nebenanlagen, wie z.B. Geräteräume, Fahrradabstellräume, Einrichtungen für Abfallbehälter, sind ausdrücklich zulässig. Sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen und der Eigenart des Wohngebietes nicht widersprechen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt davon unberührt.

12. Gestalterische Festsetzungen

Die vorgesehenen gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 BauONRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sollen zusammen mit den übrigen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise usw. die Umsetzung des übergeordneten städ-

tebaulichen Konzeptes gewährleisten. Sie beziehen sich nur auf den sogenannten Neubaubereich (WR 1 bis WR 20).

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es vor allem, für das Baugebiet eine grundsätzliche Übereinstimmung im äußeren Gestaltungsbild insbesondere in Maßstäblichkeit, Dachform und Umfeld zu erreichen. Bei individueller Gestaltung der Häuser ist eine Vielfalt an Formen zu erwarten. Als verbindendes Element werden in erster Linie die Materialien und Farben für Fassaden und Dächer verbindlich festgesetzt. Darüber hinaus werden Regelungen für die Gestaltung der Einfriedungen (Art und Höhe) sowie für die Garagen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

13. Erschließung

13.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen „Erlengrund" und „Wielandstraße." Die bestehende Tempo-30-Zonen-Regelung in der westlichen „Wielandstraße" und der Straße „Erlengrund" kann nach der Realisierung des „Baugebietes Wielandstraße" nicht beibehalten werden. Eine derartige Tempo-30-Zonen-Ausweisung würde der zukünftigen Funktion der beiden Straßen als Wohnsammelstraße nicht gerecht.

Im östlichen Teil der „Wielandstraße" und der Straße „Alte Radrennbahn" soll die bestehende Tempo-30-Zonen-Regelung sowie das damit verbundene Trennprinzip beibehalten werden.

Die innere Erschließung wird mit Hilfe von Erschließungsstichen bzw. Erschließungsschleifen vorgenommen. Dazu sind insgesamt 4 Zufahrtsmöglichkeiten in das neue Baugebiet vorgesehen. An der Einmündung „Alte Radrennbahn" wird zukünftig eine klassische Kreuzung ausgebildet. Die Straßen im Plangebiet sollen als verkehrsberuhigte Bereiche im Mischprinzip ausgebaut werden. Um im weiteren Planungsprozess Gestaltungsmöglichkeiten in den Erschließungsstraßen des Plangebietes zu sichern, werden die Straßenräume in wesentlichen Teilen des Plangebietes in einer Breite von 8,00 m und in den 4 Zuführungen auf die „Wielandstraße" in einer Breite von 11,00 m ausgebildet. Einige wenige untergeordnete Erschließungsbereiche werden in einer Breite von 6,00 m geplant.

Der westliche und der mittlere Erschließungsstich im östlichen Baublock werden im Süden mit Hilfe eines mindestens 3,00 m breiten Weges, der Bestandteil eines erforderlichen Pflegeweges ist, verbunden, um eine Befahrbarkeit mit Hilfe einer Umfahrung für den ZBG (Müllabfuhr) und der Feuerwehr zu ermöglichen.

Das Plangebiet wird im übrigen durch Rad- und Fußwege erschlossen. Diese sollen einerseits eine Verbindung der beiden durch eine Grünfläche getrennten Baubereiche gewährleisten. Andererseits wird eine durchgängige Verbindung südlich der geplanten Bebauung innerhalb der Freifläche vorgesehen. Diese soll auch an einer Stelle eine Überquerung des Nattbaches in die südlichen Frei- und Erholungsbereiche ermöglichen. Entsprechende Planungen wurden im Vorfeld grundsätzlich mit dem Kreis Recklinghausen abgestimmt. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Überquerung erfolgt allerdings in einem selbständigen wasserrechtlichen Verfahren.

Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV erfolgt mit Hilfe der Buslinie 254, Zweckel Dechenstraße – Schultendorf – Oberhof – Butendorf. Es besteht werktags ein 20-Minuten-Takt. Die Haltestelle „Alte Radrennbahn" befindet sich an der Ecke Wielandstraße / Erlengrund.

13.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch auf den hierfür festgesetzten Flächen Stellplätze und Garagen vorgesehen. An einigen Stellen im Plangebiet werden Stellplätze und Garagen auch in Form von Gemeinschaftsanlagen vorgehalten. Die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen und -garagen erfolgt vor allem in den Fällen, in denen eine anderweitige Anordnung von Stellplätzen und Garagen durch das Erschließungssystem und die angestrebte Bauform bzw. den geplanten Haustyp erschwert oder unmöglich ist.

14. Ver- und Entsorgung

Die **Versorgung** des Plangebietes mit Wasser, Energie und Kommunikationsanlagen soll durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt werden. Zu diesem Zweck müssen die in der näheren Umgebung vorhandenen Systeme erweitert oder neu errichtet werden.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes im unbebauten Teilbereich erfolgt grundsätzlich in einem Trennsystem. Die **Schmutzwasserentsorgung** des Plangebietes soll über ein neu zu erstellendes internes Kanalnetz erfolgen, das im Wesentlichen aus fünf Teilsträngen und einem Sammler besteht. Dieser Sammler verläuft in Ost-West-Richtung im Bereich des geplanten Weges innerhalb der öffentlichen Grünfläche und soll in den bestehenden Mischwasserkanal der Feldstraße münden. Im weiteren kann das anfallende Abwasser durch die genossenschaftlichen Vorfluter Nattbach und Boye über das genossenschaftliche Pumpwerk Bottrop-Boye abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Bottrop gereinigt werden.

Die **Niederschlagswasserbeseitigung** soll i.S.d. § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) grundsätzlich durch eine gedrosselte Einleitung in den südlich gelegenen Nattbach erfolgen.

Durch das Ingenieurbüro Dr. Meinecke & Schmidt wurde zuvor eine Versickerungsuntersuchung durchgeführt, um die Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet zu erkunden. Die durchgeführten Versickerungsversuche lassen eine Zweiteilung des Untersuchungsgeländes erkennen. Demnach ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf der Fläche östlich des Grabens prinzipiell möglich. Die gewachsenen Böden weisen hier eine ausreichende Durchlässigkeit auf. Aufgrund des teilweise hohen Grundwasserstandes kommen jedoch nur oberflächennahe Versickerungseinrichtungen wie Flächen- und Muldenversickerung in Frage. Die Teilfläche westlich des Grabens ist hingegen ungeeignet für die Versickerung des Niederschlagswassers, da die aufgefüllten Böden nur eine geringe Durchlässigkeit aufweisen.

Aufgrund der fehlenden Voraussetzung einer Versickerung in wesentlichen Teilen des Plangebietes ist grundsätzlich die Einleitung des Niederschlagswassers zu favorisieren. Dies geschieht mit Hilfe separater Regenwasserkanäle, welche parallel zu

den geplanten Schmutzwasserkanälen verlaufen und in ein Regenrückhaltebecken münden. Nach Zwischenspeicherung in dem Regenrückhaltebecken wird das Regenwasser dem Speicherbecken Hürkamp zugeleitet. Dadurch kann der Forderung des Kreises, lediglich eine Einleitungsstelle außerhalb des Naturschutzgebietes vorzusehen, entsprochen werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange empfiehlt der Kreis als "Unteren Wasserbehörde", die geplante Bebauung WR 17 an die Regenwasserkanalisation des Gebietes anzuschließen.

Der Anschluss der Gebäudezeile an die Regenwasserkanalisation wurde im Rahmen des Entwässerungskonzeptes geprüft. Als Ableitungsmöglichkeiten wurden zwei Varianten untersucht:

Variante A:
Verlegung eines Regenwasserkanals in der Wielandstraße mit Anschluss an den Regenwasserkanal westlich der Häuserzeile.

Variante B:
Ableitung durch die Gärten mit Anschluss an den Regenwasserkanal in der südlich verlaufenden Erschließungsstraße.

Die Variante A wurde aus Kostengründen (zusätzliche Kosten geschätzt ca. 65.000 €) verworfen. Aufgrund der rechtlich und unterhaltstechnisch schwierigen Rahmenbedingungen (öffentlicher Kanal innerhalb von privaten Gärten) wurde Variante B ebenfalls nicht weiter verfolgt.

Als Ergebnis dieser Prüfungen ist festzustellen, dass die Ableitung des anfallenden Regenwassers der Häuserzeile im Baugebiet WR 17 über den vorhandenen Kanal in der Wielandstraße erfolgen soll. Hydraulische Probleme liegen für diesen Bereich nicht vor.

15. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Wohnbebauung auf den bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen bewirkt einen Eingriff in Natur und Landschaft. Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie zur Bestimmung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Landschaftsplanungsbüros MARTIN erstellt worden.

In Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde wurden im Gutachten folgende Bereiche bearbeitet:

- Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen,
- Ermittlung und Bewertung der Planungsgrundlagen und zusammenfassende Darstellung,
- Ermittlung und Bewertung des Eingriffs, Konfliktanalyse und -minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes,
- Darlegung von Entwicklungs- Schutz-, Gestaltungsmaßnahmen.

Der durch die geplante Bebauung ausgelöste Eingriff soll durch die folgenden Maßnahmen ausgeglichen bzw. minimiert werden:

15.1 Baumpflanzung entlang des Weges (M1)

Auf der nördlichen Seite der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind entlang des zukünftigen Weges (Südseite) mindestens 36 Einzelbäume 1. Ordnung in der Qualität als Hochstamm 3 x v m. B. STU 16-18 cm (siehe nachfolgende Pflanzliste 1) mit einem Pflanzabstand von ca. 15,0 m anzupflanzen.

Pflanzliste 1:

Eßkastanie	*Castanea sativa*
Stieleiche	*Quercus robur*
Winterlinde	*Tilia cordata*

15.2 Baumpflanzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie Straßen fläche (M2)

Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Fläche sowie an geeigneten Stellen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraßen) sind mindestens 55 Einzelbäume 2. Ordnung in der Qualität als Hochstamm 3 x v m. B. STU 16-18 cm (siehe nachfolgende Pflanzliste 2) anzupflanzen. (Die im Bebauungsplan eingezeichneten Baumstandorte stellen lediglich Empfehlungen dar. Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausbauplanung zu klären.) Ergänzungen bzw. Abweichungen von den Pflanzlisten sind mit dem Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Gladbeck abzustimmen.

Pflanzliste 2:

Spitzahorn	*Acer platanoides*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Vogelkirsche	*Prunus* avium
Baum-Hasel	*Corylus colurna*

15.3 Baumpflanzung innerhalb der Straßenfläche Wielandstraße (M3)

Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind der Baumbestand, bestehend aus 47 Straßenbäumen, zu sichern bzw. zu erhalten. Die aufgrund der neuen Bebauung entfallenden Bäume 2. Ordnung sind in der Qualität als Hochstamm 3 x v m. B. STU 16-18 cm (siehe nachfolgende Pflanzliste 3) zu ersetzen.

Pflanzliste 3:

Rosskastanie	*Aesculus hippocastanum*
Robinie	*Robinia pseudoacacia*

15.4 Anlagen von strukturreichen Feldgehölzhecken (M4)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind 8,0 m breite Feldgehölzstreifen mit einer Gesamtgröße von ca. 5.200 qm anzupflanzen. Diese sind aus standortgerechten Gehölzen herzustellen und mit einigen Überhältern zu gestalten. Die Pflanzung soll als Schutzpflanzung einmal direkt an das bestehende Naturschutzgebiet gepflanzt werden und zum anderen in Streifen über die gesamte Freifläche verteilt werden. Die Pflanzungen sollten jeweils eine Länge von 15,0 m nicht unterschreiten, so dass sie auch als Vogelschutzpflanzungen dienen.

Die folgenden Sträucher sind in der Qualität, 2 x v. o. B. 100- 125 und die Bäume 1. sowie 2. Ordnung als Heister, m. B. 125 – 150 zu verwenden:

Die Pflanzung sollte zu 80% aus den genannten Sträuchern und zu 20 % aus den Bäumen 1. und 2. Ordnung (siehe nachfolgende Pflanzliste 4) bestehen.

Pflanzliste 4:

Sträucher:	
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Hasel	*Corylus avellana*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Hundsrose	*Rosa canina*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Pfaffenhut	*Euonymus europaeus*
Brombeere	*Rubus fruticosus*
Bäume 1. Ordnung:	
Stieleiche	*Quercus robur*
Bäume 2. Ordnung:	
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Eberesche	*Fraxinus exelsior*

15.5 Extensive Wiese (M5)

Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche soll eine ca. 14.200 qm große extensive Wiese bestehend aus 5 Gräserarten mit einem Anteil von 85% und 9 Wildblumenarten mit einem Anteil von 15% (siehe nachfolgende Pflanzliste 5) entstehen. (Auf die Aussagen zur Saatgutmenge bzw. der Pflegemaßnahmen wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.)

Pflanzliste 5:

Gemeine Scharfgabe	*Achillea millefoliumHundskamille*
Straußgras	*Agrostis stolonifera*
Ruchgras	*Anthoxanthum odoratum*
Hundskamille	*Anthemis arvensis*
Wegwarte	*Cichorium intybus*
Wilde Möhre	*Daucus carota*
Wiesenstorchschnabel	*Geranium pratense*
Wiesenmagarite	*Leucanthemum vulgare*
Ausdauernder Lolch	*Lolium perenne*
Saatmohn	*Papaver dubium*
Wiesenrispe	*Poa pratensis*
Wiesensalbei	*Salvia pratense*
Goldhafer	*Trisetum flavescens*
Ackerehrenpreis	*Veronica arvensis*

15.6 Regenrückhaltebecken (M6)

Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit M6 gekennzeichneten Fläche soll ein Regenrückhaltebecken mit einem Aufnahmevolumen von ca. 1.400

cbm und einer Ausdehnung von ca. 140,0 m x 25,0 m als Erdbecken gebaut werden. Die Regenrückhaltefläche ist mit einem Landschaftsrasen herzustellen. Hierbei ist eine spezielle Aussaatmischung für Feuchtwiesen, die zu den Gräsern auch das Wachstum für feuchte Stauden ermöglicht, zu verwenden. Die Eingrünung der wechselnden Böschungen soll abschnittsweise mit einer lockeren Bepflanzung naturnah ausgestaltet werden.
Nördlich und südlich des Regenrückhaltebeckens sind Schutzstreifen in einer Breite von 5,0 m einzuhalten. Insbesondere der Trennbereich zwischen der vorhandenen Bepflanzung des Naturschutzgebietes und der neuen Böschung des Regenrückhaltebeckens ist dauerhaft freizuhalten (d.h.: auf diesem Streifen darf kein Bodenab- oder -auftrag erfolgen).

15.7 Umgestaltung öffentliche Grünfläche (M7)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche (Spielplatzbereich, Parkanlage) ist in den Randbereichen naturnah auszugestalten (siehe hierzu Punkt 6.4 und 6.5 mit den entsprechenden Pflanzlisten 4 und 5).

15.8 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Aus dem beschriebenen Eingriff und den genannten Kompensationsmaßnahmen ergibt sich eine positive Biotopwertdifferenz für den gesamten Geltungsbereich von **4.188,00 Biotopwertpunkten**, d.h.: ein gleichwertiger Ausgleich wird auf der Fläche erreicht. Der Zeitraum der Wiederherstellbarkeit der vorhandenen Biotoptypen wird den Stellenwert von 20 – 30 Jahren nicht überschreiten.

Der positive Biotopwertüberschuss ist dem Naturschutzgebiet zuzuordnen, denn trotz der von Bebauung freibleibenden Grünfläche vor dem NSG wird das Landschaftsbild stark beeinträchtigt. Hervorzuheben wäre auch in diesem Zusammenhang, dass es sich hierbei um das älteste aufgeführte Naturschutzgebiet im Kreis handelt.

16. Spielflächen

Durch die geplante Bebauung von ca. 200 Wohneinheiten wird ein zusätzlicher Spielflächenbedarf ausgelöst. Der Bedarf bewegt sich in einer Größenordnung von ca. 3.500 qm. Eine darüber hinausgehende Unterversorgung in den umliegenden Bereichen besteht jedoch nicht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Erstellung einer größeren Spielfläche in der o.g. Größe vorgesehen. Die Spielfläche soll für alle Altersgruppen (Spielbereiche A bis C) geeignet sein. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz".

17. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

18. Altlasten, Belange d. Abfallwirtschaft u. d. Bodenschutzes

Für die westliche Teilfläche des Plangebietes bestand aufgrund von bekannten Auffüllungen ein Altlastenverdacht. Ein Teil dieser Fläche war bereits 1995 untersucht worden, wobei nur in einem kleinen Bereich Auffüllungen mit bodenfremden Bestandteilen (Bauschutt) gefunden wurden. Chemische Untersuchungen wurden seinerzeit nicht durchgeführt.

Aus diesem Grund wurde das Ingenieurbüro Dr. Meinecke & Schmidt im Januar 2001 beauftragt, auf dieser 500 qm großen Teilfläche vier Rammkernsondierungen niederzubringen und die entnommenen Bodenproben auf Schadstoffe zu untersuchen. Darüber hinaus wurden 10 weitere Rammkernsondierungen zur Erkundung des bislang nicht untersuchten Teiles der Altlastenfläche durchgeführt. Die dabei gewonnenen Bodenproben sowie die im Rahmen der Versickerungsuntersuchung entnommenen Bodenproben wurden hinsichtlich möglicher Gefährdungen bei Umnutzung des Geländes zur Wohnbebauung bewertet.

Westlich des vorhandenen Grabens wurden großflächige Auffüllungen bis zu 2 m Mächtigkeit aus überwiegend natürlichen, schluffig-sandigen Bodenmaterialien erbohrt. Lokal wurden Bauschuttablagerungen gefunden. Östlich des Grabens wurden nur entlang der „Wielandstraße" geringmächtige Auffüllungen (< 1 m) angetroffen.

Für die Beurteilung einer möglichen Gefährdung durch Bodenverunreinigungen wurden verschiedene mögliche Expositionspfade betrachtet:

- Bodenluft: Migration schädlicher Gase durch den Boden und Anreicherung in Kellern o.ä.
- Boden: Aufnahme kontaminierten Bodens beim Direktkontakt durch spielende Kinder, Verwehungen ect.; Aufnahme von Schadstoffen über Nutzpflanzen.
- Grundwasser: Auswaschung von löslichen Schadstoffen ins Grundwasser, Aufnahme durch Grundwassernutzung.

Im vorliegenden Fall wurden keine Hinweise auf flüchtige Schadstoffe (BTEX) gefunden, so dass nur die beiden letzten Gefährdungspfade in Betracht kamen.

Anhand der Orientierungswerte der BBodSchV, der geplanten Nutzung und den vorliegenden geologischen Verhältnissen können die Analyseergebnisse wie folgt beurteilt werden:

Die untersuchten Bodenproben wiesen nur geringe Konzentrationen der untersuchten Schadstoffe auf. Die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete wie auch die strengeren Prüfwerte für Kinderspielflächen werden bei allen Parametern unterschritten. Eine Gefährdung der Flächennutzer durch Bodenverunreinigungen über den Direktpfad ist demnach auszuschließen.

Mögliche Grundwassergefährdungen können nur anhand von Eluatuntersuchungen abschließend beurteilt werden. Die Möglichkeit einer Gefährdung wird allerdings aufgrund der niedrigen Schadstoffgehalte in der Originalsubstanz als gering eingeschätzt.

Bodenaushub aus den Bereichen mit einem hohen Anteil an Fremdbestandteilen kann nicht ohne weiteres wiederverwendet werden. Neben den hohen Bauschuttanteilen sind hier auch die Schadstoffkonzentrationen zu beachten, die für die PAK den

Zuordnungswert Z 1.1 der LAGA und den Vorsorgewert der BBodSchV überschreiten.

Im Ergebnis kann somit festgehalten werden, dass die geringen Schadstoffgehalte der lokalen Bauschuttablagerungen keine Gefährdung bei der Nutzung des Geländes zu Wohnzwecken befürchten lässt. Da von diesem Auffüllungsbereich keine Gesundheitsgefährdungen für spätere Nutzer ausgehen, sind über die Aussagen des Gutachtens hinaus weitergehende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

19. Immissionsschutz

Aufgrund der für Wohnsammelstraßen unterdurchschnittlichen Verkehrsbelastung auf der „Wielandstraße", der Feldstraße und im „Erlengrund" ist davon auszugehen, dass es nicht zu Lärmbeeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung kommt. Das gleiche gilt für den Verkehr, der durch das Baugebiet bzw. der im Wohngebiet selbst entsteht.

Unabhängig davon wird bereits durch die gültige Energieeinsparverordnung ein Bauschalldämmmaß nach DIN 4109 in Höhe von 35 dB (A) sichergestellt. Der dadurch zusätzlich bewirkte passive Schallschutz dürfte somit jenseits der Schallschutzanforderungen liegen, die sich aufgrund der tatsächlichen Immissionssituation ergäben.

Die sich aus der östlich des Bebauungsplangebietes liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle Reimann ergebenden Anforderungen an den Immissionsschutz werden mit Hilfe der notwendigen Abstände zur heranrückenden Wohnbebauung gelöst. Nach einer Stellungnahme des "Staatlichen Umweltamtes" sind unter Berücksichtigung des dortigen Viehbestandes gemäß Abstandserlass Mindestabstände von 200 m einzuhalten. Dieser Abstand wird im Bebauungsplan berücksichtigt, so dass Beeinträchtigungen der Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

20. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

21. Finanzierung/Kosten

Durch den Bebauungsplan bzw. durch die Realisierung der Planung werden Kosten (Planung, Herstellung und Unterhaltung/Pflege) für folgende Maßnahmen ausgelöst:

- äußere Erschließung (Umgestaltung Wielandstraße)
- innere Erschließung (Planstraßen, Entwässerung)
- Ausgleichsmaßnahmen
- Spielflächen und sonstige Grünflächen

Diesbezüglich ist angedacht, die Realisierung und damit die o.g. Kosten ganz oder teilweise im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages / Erschließungsvertrages auf einen Erschließungs- oder Entwicklungsträger zu übertragen.

22. Strukturdaten:

Wohnbauflächen neu	55.026 m²	(ca. 5,50 ha)
Wohnbauflächen Bestand	19.338 m²	(ca. 1,94 ha)
Verkehrsflächen neu	13.413 m²	(ca. 1,34 ha)
Verkehrsflächen (alt) Wielandstr.	9.630 m²	(ca. 0,96 ha)
Öffentliche Grünflächen	11.237 m²	(ca. 1,12 ha)
Grünflächen nach § 9 (1) 20	30.022 m²	(ca. 3,00 ha)
Größe Plangebiet	138.666 m²	(ca. 13,86 ha)

Aufgestellt im Planungsamt der Stadt
Gladbeck, den 12.05.2005

-Buchner-