

**Stadt Gladbeck  
Stadtplanungsamt**

**BEGRÜNDUNG  
vom 01.03.2001 zum  
vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 121  
Gebiet: Vehrenbergstraße  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

## **GLIEDERUNG**

1. **Anlass der Planaufstellung**
2. **Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**
3. **Vorbereitende Bauleitplanung**
4. **Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
5. **Art der baulichen Nutzung**
6. **Maß der baulichen Nutzung**
7. **Bauweise**
8. **Überbaubare Grundstücksflächen**
9. **Gemeinschaftsanlagen**
10. **Gestalterische Festsetzungen**
11. **Erschließung**
12. **Ver- und Entsorgung**
13. **Altlasten**
14. **Immissionsschutz**
15. **Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen**
16. **Auswirkungen der Planung**
17. **Kosten, Finanzierung und Bodenordnung**

## 1. Anlass der Planaufstellung

Auf der Grundlage des Beschlusses des Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschusses vom 04.09.1997 hat die Verwaltung eine im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Fläche an der „Vehrenbergstrasse“ mit dem Ziel öffentlich ausgeschrieben, diese einer ökologisch ausgerichteten, städtebaulich anspruchsvollen Wohnbebauung zuzuführen. Da für das Grundstück kein Planungsrecht besteht, soll dieses mit Hilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, welcher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden soll, geschaffen werden.

In seiner Sitzung vom 12.08.1999 hat sich der Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss für den Verkauf des Grundstückes an die PROJEKTENTWICKLUNGS-GmbH, Dipl.-Ing. Gerhard Krukenberg, Dorsten, ausgesprochen. Diese beabsichtigt das Wohnbauprojekt zeitnah in Kooperation mit folgenden Partnern zu realisieren:

- BÖRNER+BÖRNER, Stadtplaner+Architekten BDA/SRL, Dorsten, für den Städtebau;
- Architekturbüro FRANK BOENKE, Planungs-GmbH, Gladbeck, für den Hochbau;
- GRÜNKONTOR, Landschaftsarchitekt Matthias Kollé, Münster, für die Landschaftsplanung.

Zu diesem Zweck wurden vom Investor alternative Baukonzepte vorgelegt und in verschiedenen Gesprächen mit der Verwaltung abgestimmt.

Der Vorhabenträger hatte in einer Rahmenvereinbarung seine Bereitschaft erklärt, die entstehenden Planungs- und Erschließungskosten zu tragen und das Planungsrecht mit Hilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entwickeln. Ergänzende Details zur Durchführung und Kostentragung wurden im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens mit Hilfe eines Durchführungsvertrages geregelt.

Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Gladbeck fasste am 23.03.2000 den Einleitungsbeschuß für den Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gem. § 12 Abs. 2 BauGB.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Planungsamt der Stadt Gladbeck vom 07.08. bis 21.08.2000 durchgeführt. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 24.07. bis 28.08.2000 statt. Relevante Anregungen und Hinweise sind in den Entwurf und die Begründung eingearbeitet.

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2001 bis 08.02.2001 wurden keine Anregungen vorgetragen.

## 2. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt im Stadtteil Brauck.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121 - Vehrenbergstraße - umfaßt in erster Linie das ca. 3.675 qm große Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie eine westlich angrenzende, ca. 45,0 m x 3,5 m große Fläche zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der „Vehrenbergstraße“ und dem Vorhaben- und Erschließungsplanbereich.

Die Einbeziehung dieser im Eigentum der Stadt befindlichen Teilfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Erschließung des Vorhabens durch die Anbindung an die „Vehrenbergstraße“ sicherzustellen. Die auf dieser Teilfläche vorhandenen Bäume werden durch die zu erstellende Erschließungsfläche nicht tangiert und können erhalten werden.

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck ist für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ökologisches Bauen“ dargestellt. Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche ist gewährleistet, dass der vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

### **4. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Das städtebauliche Konzept will den bestehenden Siedlungsrand zum „Südpark“ und zur „Vehrenbergstraße“ hin abrunden. Nördlich des „Südparks“ ist beidseits der „Stettiner Straße“ der Siedlungs-Charakter von 2-geschossigen Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern sowie von einem 8-geschossigen Punkthaus westlich der „Vehrenbergstraße“ geprägt, stets aber von Wohnen. Einzige Ausnahme sind der nahegelegene Supermarkt Ecke „Vehrenbergstraße“ / „Marienstraße“ und die Treibhäuser und Gartenbauflächen der seit langem bestehenden Friedhofsgärtnerei an der Nordgrenze des Bebauungsplanes. Die Gärtnerei ist die wahrscheinlich älteste Nutzung im Umfeld, deren Flächen aber z.B. an der „Vehrenbergstraße“ / Ecke „Stettiner Straße“ z.T. schon mit Reihen- und Doppelhäusern bebaut worden sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für das Grundstück der ehemaligen Minigolfanlage am Nordrand des „Südparks“ die Errichtung von 3 Hausgruppen vor. Die vorgeschlagene Wohnbebauung mit drei Hausgruppen fügt sich im Maßstab in die westlich und östlich anschließenden 2-geschossigen Wohnbauten aus Reihen- und Doppelhäusern ein. Die geplanten Gebäude sollen die bestehende „Baulücke“ am „Südpark“ abrunden.

Die Erschließung der Hausgruppen, der Stellplätze und Carports wird durch einen privaten Wohnweg von der „Vehrenbergstraße“ aus erfolgen. Gleichzeitig entsteht an der Eingangsseite der Häuser, also im Innenbogen der Hausgruppenreihe, ein sich räumlich öffnender Gemeinschaftsplatz - auch für Kinderspiele - in der Mitte geprägt von einer großen, vorhandenen Buche.

Jede Hausgruppe besteht aus 2 zweigeschossigen Reihen-Endhäusern und einem größeren, dazwischengeschobenen Mittelhaus, welches 2 Eigentumswohnungen übereinander anbietet. Die obere, größere Wohnung besitzt ein zusätzliches Staffelgeschoss.

Dieser „Mix“ einer integrierten Hausgruppe soll, bei etwa gleich großen Grundstücken, Familien-, Single- und Altenwohnungen aufnehmen können. Die anvisierte Mischung der Wohnungsarten spiegelt sich in einer gegliederten äußeren Gestalt der Gebäude wider, welche durch das 2 1/2-geschossige Mittelhaus zusätzlich betont wird.

Für die besondere städtebauliche Situation des Grundstücks am Nordrand des „Südparks“ werden stark gegliederte Hausgruppen vorgesehen. Architektur und Gestaltung der geplanten hellen Putzbauten und die großen Fensteröffnungen nach Süden sollen auf den vorgesehenen Niedrigenergie-Standard hinweisen.

Die Staffelgeschosse der jeweiligen Mittelhäuser der 3 Baugruppen werden in der Silhouette gestalterisch herausgehoben. Dennoch wird die höchste Gebäudehöhe der Pultdächer unterhalb der Firsthöhen der benachbarten Bebauung bleiben. Das Gesamtbild der 3 Hausgruppen soll - vom Südpark aus gesehen - eine betont horizontale, gestreckte Ausrichtung bekommen; als freundlich-helle Gebäude mit grünem Vordergrund und grüner Kulisse.

Es ist bewusst keine Gebäudeflucht entworfen worden, sondern eine die Baumassen reduzierende, zum Südpark hin sich auffächernde, zurückfliehende Gebäudefront. Zur Nordwestseite hin soll der entsprechende konkave Innenbogen der Hausgruppen auf die Eingangssituation gerichtet sein; er bildet dann mit der Carport-Zufahrt einen geräumigen Vorplatz, der die Nachbarschaft betont und von dem alle Haustüren erreichbar sind.

Die Fassaden der Staffelgeschosse werden im Material abgesetzt. Dadurch sollen die Gebäude deutlich gegliedert, der Maßstab der Zweigeschossigkeit aufgenommen und fortgesetzt werden.

## **5. Art der baulichen Nutzung**

Da der Vorhabenträger ausschließlich eine Bebauung mit Reihenhäusern vorsieht, wird für das gesamte Plangebiet ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird der geplanten ausschließlichen Nutzung zu Wohnzwecken Rechnung getragen.

## 6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der für jedes Gebäude der Baugruppen maximal erforderlichen Höhe und wird in Relation zum Zufahrtsweg festgeschrieben. Diese Zufahrtsstraße, ausgebildet als 3,75 m bzw. 4,25 m breiter Wohnweg, muß in ihrer Höhenlage die Fußpunkthöhe der zu erhaltenden großen Rotbuche beachten bzw. knapp überbrücken. Ein unnötiger zusätzlicher Entwicklungsspielraum bei der Höhenentwicklung der Gebäude wird ausgeschlossen.

Die Höhe der geplanten Bebauung soll sich am Bestand der Bebauung ausrichten und aus Gründen des Schutzes der Landschaft am Südpark sowie des Ortsbildes am bebauten Rand der öffentlichen Grünflächen orientieren. Die maximale Firsthöhe der Pultdächer der 2 1/2-geschossigen Mittelhäuser der Hausgruppen wird dazu auf 10,00 m über der Straßenfläche der privaten Zufahrt festgeschrieben. Die geplanten Firsthöhen werden damit die eingemessenen Firsthöhen der westlich und östlich unmittelbar angrenzenden Wohngebäude „Vehrenbergstraße 8“ und „Stettiner Straße 26“ nicht überschreiten.

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Hausgruppen zweigeschossig, in der vom Vorhabenträger durch Schnitt- und Grundrißpläne konkretisierten Form, errichtet werden.

Mit dieser Vorgehensweise kann einerseits die grundsätzlich berechnete Forderung einer Höhenbegrenzung bzw. maßvollen Bebauung - auch vom Südpark her gesehen - und andererseits das Interesse einer städtebaulich sinnvollen sowie wirtschaftlichen Bebauung ausgleichend berücksichtigt werden.

Weiterhin sind zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt worden.

Die mit dem oberen Wert von 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) zeigt an, dass außer den überbauten Flächen für die Gebäude (die nur eine GRZ von 0,22 ergäben) auch die baulichen Anlagen der Zufahrtsstraße und der Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO enthalten sind, welche etwa die gleiche Grundfläche abdecken.

Untergeordnete Nebenanlagen wie der gebogene Fußweg mit den Hauszugängen, die 16 m<sup>2</sup> großen Terrassen- bzw. Balkonflächen sowie die Freitreppen bzw. Kelleraußentreppen der Mittelhäuser beanspruchen zusammen befestigte Flächen, welche die oben aufgeführte GRZ von 0,4 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50% überschreiten dürfen. Dieser Wert wird tatsächlich aber nicht erreicht. Demnach bleiben im Ergebnis bei der vorliegenden Planung ausreichend große unversiegelte Freiflächen erhalten.

Die Summe der Geschossflächen der geplanten Vorhaben ergibt für 2 Vollgeschosse der drei Baugruppen die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) in Höhe von 0,5. Die gem. § 17 BauNVO für Reine Wohngebiete vorgesehene Obergrenze in Höhe von 1,2 (GFZ) wird deutlich unterschritten.

Die Staffelgeschosse der Mittelhäuser sind keine Vollgeschosse und dürfen 2/3 der Grundflächen der darunterliegenden Vollgeschosse nicht überschreiten.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung maßvoll in die bestehende Struktur einfügt sowie ein Beitrag zur Minimierung der Bodenversiegelung geleistet wird.

## **7. Bauweise**

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, die zusätzlich durch die Beschränkung auf Hausgruppen konkretisiert wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch diese Festsetzung möglichst genau auf das geplante Vorhaben zugeschnitten. In Kombination mit weiteren Festsetzungen - z. B. mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche - ist die Umsetzung einer aufgelockerten Bebauung gewährleistet.

## **8. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen definiert.

Die Begrenzung der Baufenster wurde in Abhängigkeit zur Stellung und Dimensionierung der geplanten Gebäude vorgenommen. Die vermaßten Baugrenzen der Baufenster entsprechen den vom Vorhabenträger geplanten Gebäudeabmessungen.

Folglich ist kein "Spielraum" in den Baufenstern enthalten, da das Vorhaben insgesamt hinreichend konkretisiert ist.

Die bei der Realisierung im allgemeinen gegebene Notwendigkeit zur Flexibilität, die eine großzügige Bemessung der Baufenster rechtfertigen würde, ist - anders als bei „normalen“ Bebauungsplänen - im konkreten Fall nicht vorhanden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 BauNVO in den textlichen Festsetzungen, aufgrund der angestrebten Durchgrünung des Wohngebiets am Rande des „Südparks“, ausgeschlossen (siehe auch 15. Grünordnung). Zur Vermeidung des Bedarfs weiterer Nebenanlagen sollen die geplanten Bauvorhaben für jede Wohneinheit eine Teilunterkellerung für Nebenräume erhalten.

## 9. Gemeinschaftsanlagen

Neben den geplanten 9 Einzelparzellen für die Wohnhäuser werden Gemeinschaftsparzellen für Stellplätze und Carports, gemeinschaftliche Sickermulden, Müllflächen und Fahrradabstellplätze gebildet.

Auf der Südseite des Wohnweges werden die Hauseingänge über einen im leichten Bogen geführten Fußweg angebunden; dazwischen verbleibt eine halbmondförmige Grünfläche als Spiel- und Gemeinschaftsbereich mit Bäumen. Die Gesamtanlage soll - als offener Vorgartenbereich ohne Einfriedigungen - ein attraktives Entree für die Hausgruppen bilden.

Die 3 Hausgruppen "A", "B" und "C" haben je 4 Wohneinheiten. Jeder Hausgruppe werden je 4 Carport- und 4 Stellplätze mit den Bezeichnungen "A" bis "C" zugeordnet, damit innerhalb der Gemeinschaftsanlage Einzeleigentum mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit gebildet werden kann und die Stellplätze den Wohneinheiten räumlich zugeordnet sind.

Unter einem Gemeinschafts-Carport (GCp) werden offene, überdeckte Stellplätze von 2,75 x 5,0 m verstanden, aus Sichtgründen ohne Seitenwände, aber mit Dachüberstand. Zur Vermeidung zusätzlicher Nebengebäude in der Form von überdeckten Fahrradabstellplätzen sind die Carports jeweils seitlich mit gemeinschaftlichen Fahrrad-Stellplätzen (GF) versehen, so dass bei bauseitiger Vorbereitung Fahrräder bzw. Zweiräder untergestellt werden können.

## 10. Gestalterische Festsetzungen

Gestaltungsfestsetzungen über die äußeren baulichen Merkmale sollen die vorhandene Stadtbildsituation berücksichtigen und das für diesen Standort vorgesehene ökologische Bauen mit Niedrigenergie-Standards gestalterisch ermöglichen.

Die 2-geschossigen Wohnbauten erhalten flach geneigte, extensiv und dauerhaft begrünte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 10° und Dachüberständen.

Die Gestaltung von Einfriedungen als max. 1,60 m hohe Hecke oder als Hecke mit max. 1,00 m hohen Maschendrahtzäunen wird textlich festgesetzt.

Mauern sowie undurchsichtige Flechtzäune aller Art werden ausgeschlossen.

Mit diesen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB soll der offene Charakter des Baugebiets in seiner sensiblen Lage am Rande des Südparks gesichert werden. Die landschaftsästhetischen Funktionen der Bepflanzungen innerhalb des Baugebiets können nur wirksam werden, wenn sie nicht durch undurchsichtige oder überhohe Begrenzungen zum Park blockiert werden.

## **11. Erschließung**

### **11.1 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt von der sehr leistungsfähigen „Vehrenbergstraße“ über einen privaten Wohnweg.

Der Wohnweg erhält Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Stadt. Er ist in einer Breite von mind. 3,75 m auch für die Feuerwehr befahrbar. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der privaten Zuwegung erfolgt mit Hilfe einer Baulast, zu deren Eintrag sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Das Plangebiet ist weiterhin durch mehrere Buslinien auf der „Vehrenbergstraße“ und der „Horster Straße“ mit der Innenstadt von Gladbeck verbunden.

### **11.2 Ruhender Verkehr**

Die erforderlichen Stellplätze werden in Form einer Gemeinschaftsanlage angeboten. Die Gemeinschaftsanlagen für den ruhenden Verkehr sind unter Punkt 9 näher beschrieben.

Längsseits des - im Bereich der Stellplätze - 4,25 m breiten Wohnweges werden in einer Breite von 1,25 m befestigte, aber wasserdurchlässige Pflasterstreifen ausgebildet, so dass zum Ein- und Ausparken insgesamt eine Breite von 5,50 m zur Verfügung steht.

## **12. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation kann durch Ergänzung und Erweiterung der örtlich vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung kann durch die Anbindung an den vorhandenen Mischwasserkanal in der „Vehrenbergstraße“ sichergestellt werden. Der Kanal wird innerhalb eines 5,00 m bis 5,50 m breiten Schutzstreifens innerhalb des privaten Wohnweges, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger versehen ist, verlegt. Das anfallende Schmutzwasser kann durch den genossenschaftlichen Vorfluter „Hahnenbach“ sowie über das genossenschaftliche Pumpwerk „Gladbeck-Hahnenbach“ in die „Boye“ abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Bottrop gereinigt werden.

Die Entsorgung des Plangebietes von Niederschlagswasser soll gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) durch Versickerung auf dem Grundstück selbst erfolgen. Dazu wird die Fläche für eine Versickerungsmulde, die als Gemeinschaftsanlage berechnet und ausgeprägt ist, zeichnerisch festgesetzt. Bei der Bezirksregierung Münster ist für die gemeinsame Durchführung der Abwasserbeseitigung gem. § 53 Abs. 6 LWG NW eine Zustimmung einzuholen. Voraussetzung hierfür ist eine einschlägige vertragliche Regelung der Eigentümergeinschaft, in der die Details und die Zuordnung von Verantwortlichkeiten bei der gemeinsamen Durchführung der Niederschlagswasserbeseitigung geregelt werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die hierzu erforderlichen Schritte einzuleiten.

Die Berechnung des notwendigen Muldenvolumens ergab, dass bei Nutzung des festgesetzten Versickerungsbereiches eine Muldentiefe von ca. 20 cm zur Erfüllung der Anforderungen ausreicht.

Die Müllentsorgung kann durch die städtische Müllabfuhr erfolgen. Für die 12 Wohneinheiten ist an der „Vehrenbergstraße“ eine Gemeinschaftsanlage für graue / gelbe / braune / evtl. blaue Müllcontainer mit 1.100 l vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung ist durch einen - in 21 m von der südwestlichen Hausgruppe entfernten - an der „Vehrenbergstraße“ vorhandenen Hydranten gewährleistet.

### **13. Altlasten**

Im Plangebiet liegen weder Erkenntnisse noch Hinweise zu Altlasten, Altlastenverdachtsflächen bzw. altlastenbedingten Beeinträchtigungen vor. Es sind weder die Fläche selbst, noch umliegende Bereiche im Altlastenkataster der Stadt Gladbeck verzeichnet.

Im Bereich der ehemaligen Minigolfanlage können jedoch im Untergrund neben Bauschutt und Schotter auch noch vorhandene Eternitplatten der Golfbahnen vorkommen. Für diese ist eine ordnungsgemäße Entsorgung unter Beteiligung des Umweltamtes der Stadt sowie des Kreises Recklinghausen sicherzustellen.

Da das Grundstück nach Aussage der Bezirksregierung Münster - Kampfmittelräumdienst - offenbar starken Bombardierungen ausgesetzt war, ist eine systematische Absuche für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche erforderlich. Der vorgesehene Baubeginn ist der Bezirksregierung rechtzeitig mitzuteilen und das Grundstück nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden zur Absuche zu melden.

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

## 14. Immissionsschutz

Die Verkehrsbelastung der „Vehrenbergstraße“ führt zu einer Lärmbelastung im angrenzenden Plangebiet. Mit Hilfe eines lärmschutztechnischen Gutachtens wurde ermittelt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel die Tagesrichtwerte um bis zu 14 dB (A) überschreiten.

Dies trifft jedoch nur für die südwestliche Hausgruppe in unmittelbarer Nähe der „Vehrenbergstraße“ zu. Das gemäß DIN 4109 erforderliche Bauschalldämmmaß in Höhe von  $R'_{w,res} = 35$  dB wird für diese Hausgruppe im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Festsetzung eines Bauschalldämmmaßes für die übrigen Hausgruppen ist hingegen nicht erforderlich. Die hier notwendigen Bauschalldämmmaße von  $R'_{w,res} = 30$  dB werden bereits bei der Einhaltung der gültigen Wärmeschutzverordnung erreicht und müssen somit im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt werden. Gemäß DIN 4109 kann an der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite das festgesetzte Bauschalldämmmaß ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden.

Da die notwendigen Schallschutzfenster nur im geschlossenen Zustand wirksam sind bzw. ein zur Lüftung in einem Spalt geöffnetes Fenster nur noch eine Schalldämmung von 15 dB bewirkt, werden teilweise ergänzende Maßnahmen erforderlich. Weil nachts eine Stößlüftung (kurzzeitiges Öffnen der Fenster) nicht zumutbar ist, sollen bei der genannten Hausgruppe in Schlaf- und Kinderzimmern mit Fenstern zur „Vehrenbergstraße“ zusätzlich schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen verwendet werden.

## 15. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 8 a Abs. 1 n.F. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 4 Landschaftsgesetz (LG NW) und § 8 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Bebauung auf dem bisher unbebauten, baumbestandenen Grundstück liegt ein „Eingriff“ i.S.d. § 4 LG NW und i.S.d. § 8 BNatSchG vor, der nach den Vorschriften des Baugesetzbuches bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist.

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 1 a Abs. 2 Nr. 2 in die Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung auch über Festsetzungen zu entscheiden, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Zur gutachterlichen Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Er ist Anlage zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Ziel des Fachbeitrages ist es, den vom geplanten Vorhaben betroffenen Raum, dessen naturräumliche Ausstattung und das Landschaftsbild zu beschreiben, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festzulegen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag macht diesbezüglich folgende Aussagen:

In die vorgelegte Planung sind umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Folgen des Eingriffes eingegangen. So wurden u.a. die verpflanzbaren Großbäume (2 Rotbuchen) bereits zur Verpflanzung in der Ruheperiode 2000/2001 vorbereitet und die Verpflanzung beauftragt. Dazu wurden 2 Standorte im Südpark, in unmittelbarer Nähe, zwischen den beteiligten Ämtern festgelegt. Ein weiterer Großbaum (ebenfalls Rotbuche) wurde mit Maßnahmen zum Wurzelschutz in die Planung einbezogen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der einzelnen Maßnahmen werden die folgenden Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt:

- Begrenzung der Versiegelung und Festsetzung einer dauerhaften Begrünung der Flächen außerhalb der Baukörper, Gemeinschaftsstellplatzflächen und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen. Mit einer solchen Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB wird die Befestigung der Grundstücksflächen beschränkt und deren Begrünung gesichert. Sie wirkt damit generell auf alle Schutzgüter.
- Einschränkung der Nebenanlagen auf das notwendige Maß und Begrenzung der Nebenanlagen auf die parkabgewandte Seite. Mit dieser Festsetzung gem. § 23 Abs. 5 BauNVO wird die Errichtung von zulässigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO beschränkt, um den landschaftsästhetischen Anforderungen der Bebauung in der sensiblen Lage am Rande des „Südparks“ gerecht zu werden.

- Einschränkung des Standortes für Stellplätze und Carports. Mit dieser Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO wird die Anlage von Stellplätzen und Carports auf den nördlichen, parkabgewandten Bereich begrenzt. Der private Straßenraum soll nicht eingeengt werden, die parkzugewandte Seite der Bebauung soll von Carports und Stellplätzen freigehalten werden.
- Vorgabe der luft- und wasserdurchlässigen Ausführung der Stellplätze. Mit dieser Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB wird der Versiegelungsgrad des Baugebiets eingeschränkt. Die durchlässige Ausführung der Deckschichten der Stellplätze stützt in erster Linie die Bodenfunktionen und die Flächenversickerung als Maßnahme zur Retention des Niederschlagswassers. Die Maßnahme ist ebenfalls in Bezug auf die Klimafunktionen wirksam.
- Anpflanzung von insgesamt 22 standortgerechten Solitärbäumen 2. Ordnung. Mit dieser Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB soll der durchgrünte Charakter des Baugebiets sichergestellt werden. Neben den klimatischen Funktionen und den Biotopfunktionen wirkt die Festsetzung insbesondere auf die Sicherung der landschaftsästhetischen Qualitäten des Baugebiets. Mit der Festsetzung von Baumpflanzungen soll die „grüne Randkulisse“ am sensiblen Parkrand des „Südparks“ gesichert werden.
- Anpflanzung von standortgerechten Solitärbäumen innerhalb der privaten Grünfläche im Bereich der Stellplatzflächen. Mit dieser Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB soll die Einbindung der Stellplätze und Carports in die übrige Bepflanzung der Anlage gesichert werden.
- Anpflanzung einer standortgerechten Gehölzpflanzung in 3-reihiger Ausführung und einer Mindestbreite von 3 m. Mit dieser Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, die auch räumlich konkret festgelegt wird, soll der durchgrünte Charakter des Baugebiets sichergestellt werden. Neben der Sicherung der landschaftsästhetischen Qualitäten des Baugebietes, wirkt die Maßnahme wesentlich auf die klimatischen Funktionen und die Biotopfunktionen. Als Abgrenzung zur „Vehrenbergstraße“ wirkt die Begrünung insbesondere auch einer visuellen und akustischen Belastung durch den vorhandenen Kfz-Verkehr entgegen.
- Erhalt der an der nördlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Weißdorn-Hecke. Mit dieser Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sollen die vorhandenen Qualitäten der bestehenden Hecke im nördlichen Bereich gesichert werden. Im Bestand stellt die Weißdorn-Hecke die einzige zusammenhängende, standortgerechte einheimische Strauchpflanzung dar.

Erhalt der prägnanten Rotbuche außerhalb der Bebauung. Mit dieser Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sollen die vorhandenen Qualitäten des bestehenden, aufgrund seiner Größe nicht mehr verpflanzbaren Rotbuchen-Solitars gesichert werden. Der unterhalb der zukünftigen Wegefläche liegende Wurzelraum ist hierzu großflächig vor mechanischen Schäden und einer möglichen Druckbelastung zu schützen. Möglich wird dies durch den gegenüber der Wie-

senfläche um etwa 50 cm erhöhten Stand der Buche. Vorgesehen ist die Anhebung des gesamten Wegeaufbaus über den bestehenden Wurzelraum sowie freitragende Stahlbeton-Wurzelbrücken in Fahrbahnbreite, die den Wurzelraum auf etwa 10 m Länge ohne flächige Druckbelastung wasser- und luftdurchlässig abdecken.

- Festschreibung einer dauerhaften Dachbegrünung auf 60% der Dachflächen der Wohnhäuser sowie einer vollständigen Begrünung der Dachflächen der Carports. Die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB soll die kleinräumig bioklimatischen Qualitäten der Überbauung erhöhen. Daneben wirken Maßnahmen zur Dachbegrünung auch auf die Regenwasserrückhaltung innerhalb des Baugebietes und in Maßen auch auf die Biotopfunktionen.

Zur Sicherung einer standortgerechten Bepflanzung wird für die Leitgehölze der Gehölzpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine Pflanzenartenliste aufgestellt. Die Artenzusammensetzung orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation im Plangebiet, am Bestand der angrenzenden Flächen und den Anforderungen der Bebauungsplanung.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen sind durch die geschaffenen Baurechte bzw. die konkrete Bebauungsabsicht folgende Auswirkungen für Natur und Landschaft zu erwarten:

Im **abiotischen Bereich** sind keine erheblichen Folgen für Natur- und Landschaft zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Der Boden liegt bereits anthropogen überprägt vor. Ein Großteil der zukünftigen Bebauung befindet sich im Bereich einer ehemaligen Minigolfanlage. Die Wegebaumaterialien dieser Vornutzung wurden bei der Eingliederung in das angrenzende Parkgelände nicht entfernt, sondern lediglich dünn überdeckt. Bei dem im Zuge der Baumaßnahme anstehenden Ausbau diese Wegebaumaterialien ist von einer großflächigen Steigerung der Bodenfunktionen im Bereich zukünftiger Gartenflächen zu rechnen. Die Versiegelung durch Wegeflächen und Baukörper wird durch beschränkende Festsetzungen begrenzt.

### **Schutzgut Wasser**

Erhebliche hydrogeologische Beeinträchtigungen entstehen durch die beabsichtigte Bebauung nicht, wenn entsprechend den Vorschriften des Landeswassergesetzes vor Ort eine Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers stattfindet. Die Versickerungsfähigkeit des vorliegenden Bodens wurde im Baugrundgutachten des „Erdbaulabors Dr. F. Krause“ vom 25.05.2000 bestätigt. Der Untergrund im Bereich der Versickerungsanlage besteht aus durchlässigen Sanden. Der Durchlässigkeitsbeiwert (kf) liegt bei  $5 \cdot 10^{-5}$  m/s. Eine Versickerung über eine Mulden- oder Rigolenanlage bzw. eine Mulden-Rigolenanlage ist demnach möglich. Beim anstehenden großflächigen Ausbau der stark durchlässigen Wegebaumaterialien im Bereich der zukünftigen Gartenflächen ist von einer Verbesserung der Rückhaltung und der Reinigungswirkung des Bodens zum Schutz des Grundwassers zu rechnen. Die Ver-

siegelung durch Wegeflächen und Baukörper wird durch beschränkende Festsetzungen reduziert. Wirksam wird auch der Rückhalt des Niederschlagwassers durch die festgesetzte Begrünung der flach geneigten Dachflächen der Wohngebäude und der Carports. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Für die Schutzgüter Klima und Luft ist von kleinräumig wirkenden Veränderungen auszugehen, die bei entsprechender Anwendung der festgesetzten und in der Bauungsplanung dargelegten Maßnahmen wie Bepflanzungen, Dachbegrünungen, Begrenzung der Versiegelung wirksam gemindert werden können.

### **Schutzgut Erholung**

Die Erholungsfunktion des Parkes wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Der beplante Bereich liegt abseits der jetzigen Erholungsnutzung. Der im Untersuchungsbereich befindliche Spielplatz wird ebenfalls kaum frequentiert. Der Ersatz der Spielfläche erfolgt in unmittelbarer Nähe, durch die Erweiterung bzw. Aufwertung des bestehenden Spielplatzes zwischen „Vehrenbergstraße“ und „Horster Straße“. Mit den Festsetzungen zur Bepflanzung und Durchgrünung der geplanten Bebauung kann auch der Qualitätsverlust des vorhandenen Bewuchses als grüne Randkulisse des Südparks gemindert werden.

### **Schutzgut Landschaftsästhetik**

Die landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Festlegungen (Gehölz-, Baumpflanzungen, Beschränkung der Versiegelungen, Verbot von Nebenanlagen auf der parkzugewandten Seite) zu mindern. Ein Ausgleich des ästhetischen Verlustes jahrzehntealter Rotbuchen-Solitäre ist nur langfristig denkbar.

### **Schutzgut Arten-/Biotopschutz**

Im biotischen Bereich des Arten- und Biotopschutzes beschränken sich die landschaftsökologischen Auswirkungen im wesentlichen auf den Flächenverlust durch Versiegelung und den Verlust von 5 Rotbuchen. Insbesondere durch die mit der Bebauung notwendigen Fällungen der Großbäume ist der Eingriff nicht im Geltungsbereich des Bauungsplans ausgleichbar. Unter Berücksichtigung der genannten Festsetzungen verbleibt in der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ein Bilanzdefizit.

### **Demnach sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen sollen im Rahmen des im Aufbau befindlichen Öko-Pools der Stadt Gladbeck durchgeführt werden, da aktuell keine geeigneten Flächen kurzfristig verfügbar sind. Zu diesem Zweck werden die Kosten der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen über die Zahlung eines Ablösebetrages i. S. d. § 8 der Satzung der Stadt Gladbeck zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a - c BauGB mit dem Vorhabenträger verrechnet.

Die rechtliche Sicherung erfolgte im Rahmen des Durchführungsvertrages.

## 16. Auswirkungen der Planung

Durch das geplante Vorhaben wird eine Nutzungsänderung der öffentlichen Grünflächen im Randbereich des Südparks hervorgerufen, die allerdings - aus den städtebaulichen Gründen der Schließung des Ortsrandes - schon in der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehen wurde.

Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgestellten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt. Durch sie ist ein teilweiser Ausgleich im Plangebiet selbst möglich.

Die Errichtung von 12 neuen Wohneinheiten im Plangebiet führt zu einer geringfügigen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs an den angrenzenden Straßen. Durch die Planungskonzeption sind weder Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung noch auf die öffentlichen Grünflächen des „Südparks“ zu erwarten.

Die Begrenzung der Höhenentwicklung durch die Festsetzung von maximalen Firsthöhen, die Minimierung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Festsetzung einer offenen Bauweise in Form von Hausgruppen führt dazu, dass sich die Neubebauung in den Bestand einfügt.

## 17. Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die Verwirklichung des Gesamtvorhabens.

Die mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Da sich die Flächen des Bebauungsplanbereiches im Wesentlichen im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Gladbeck, den 01.03.2001



Weiß

### Anlagen:

1. **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag** vom 15.09.2000  
GRÜNKONTOR - Landschaftsarchitekt AKNW Dipl.-Ing. Matthias Kollé  
Lohausweg 11, 48145 Münster

2. **Baugrundgutachten** vom 25.05.2000  
Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB/VDI  
Harkortstraße 14, 48163 Münster
3. **Berechnung der Versickerungsleistungen** vom 08.11.2000  
GRÜNKONTOR, Landschaftsarchitekt AKNW Dipl.-Ing. Matthias Kolle ( s.o.)
4. **Schallgutachten** vom 08.11.2000  
Dipl.-Ing. F. Boenke  
Möllerstraße 42, 45966 Gladbeck