

**Stadt Gladbeck  
Stadtplanungsamt**

**BEGRÜNDUNG  
vom 29.08.2005 zum  
Bebauungsplan Nr. 141**

**Gebiet: Schulten-, Woorth-,  
Strickholtstraße, Brinskamp**

## **GLIEDERUNG**

---

- 1.0 Gesetzliche Grundlagen**
- 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3.0 Gebietsentwicklungsplan / Flächennutzungsplan**
- 4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung**
- 5.0 Bebauungsplaninhalte**
- 6.0 Erschließung**
- 7.0 Ver- und Entsorgung**
- 8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- 9.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**
- 10.0 Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes**
- 11.0 Finanzierung/Kosten**
- 12.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes**
- 13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum**

## 1.0 Gesetzliche Grundlagen

---

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. I. Nr. 5 vom 27. Januar 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I. S. 1359),

Hinweis zu BauGB

Das am 11.03.2004 eingeleitete Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 233 BauGB (Allgemeine Überleitungsvorschriften) nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden.

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) in der derzeit gültigen Fassung,

Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW. S. 666), in der derzeit gültigen Fassung,

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG), Neufassung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung

## 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

---

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schultendorf im Blockinnenbereich der vorhandenen Bebauung der Strickholt-, Woorth-, Schultenstraße sowie Brinskamp. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von den südlichen Grenzen der Wohnbebauung der Woorthstraße
- im Osten von der westlichen Grenzen der Wohnbebauung der Schultenstraße
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 902 und 914 in der Flur 124
- im Westen von den östlichen Grenzen der Wohnbebauung des Strickholtstraße

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

## 3.0 Gebietsentwicklungsplan / Flächennutzungsplan

---

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

In dem seit dem 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sind die betreffenden Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt.

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

## **4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung**

---

Der Planbereich liegt innerhalb des Bereiches der Bergarbeitersiedlung Schultendorf. Diese ist ein Beispiel für den vom Gartenstadtgedanken der Jahrhundertwende geprägten Arbeiterwohnungsbau. Weitgehend unverändert zeigt sich die damalige Bauauffassung vom Arbeiterhaus und von der Arbeitersiedlung. Bei aller Vielfalt in der äußeren Erscheinung der Siedlung wurde durch die Gleichartigkeit bestimmter, prägender Gestaltungsmerkmale eine gestalterische Geschlossenheit erreicht. Diese Geschlossenheit -das Gegenteil wäre das ungeordnete Nebeneinander aller heutigen Gestaltungsmöglichkeiten- wird, wenn auch oft unbewusst, als wohltuend empfunden. Der positive Gesamteindruck der Gartenstadtsiedlung Schultendorf soll dauerhaft gesichert werden.

Zur Sicherung der Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Stadtbildes sowie der baulichen Anlagen im Bereich der Gartenstadtsiedlung Schultendorf hat die Stadt Gladbeck eine Satzung erlassen. Diese Satzung ist am 29.12.2001, eine erste Änderung am 06.05.2003, in Kraft getreten.

Die VITERRA Wohnen AG hat als Eigentümerin des größten Teils der Grundstücke im Bereich der Schulten-, Woorth-, Strickholtstraße, Brinskamp Anfang 2002 in einem kooperativen Planungsprozess mit den Anwohnern des o.g. Siedlungsbereiches ein Konzept für eine Blockinnenbebauung erarbeitet. Die Gesprächsparteien haben ihre unterschiedlichen Interessenlagen in einer sog. Planungswerkstatt diskutiert und im Grundsatz Einigkeit über die städtebauliche Neuordnung des Quartiers erzielt.

Hiernach sollen im Blockinnenbereich für das Wohnumfeld verträgliche Nachverdichtungen mit einer der Wohnstruktur angepassten Wohnbebauung erfolgen. Die verbleibenden Grundstückstiefen wurden für die Häuser an der Strickholtstraße auf 38 m und für die Häuser an der Schultenstraße auf 37 m festgelegt. Die Viterra Wohnen AG hat bereits den größten Teil der um den Blockinnenbereich gelegenen Grundstücke verkauft.

Die IB Wohnungs- und Gewerbebau GmbH hat die Innenbereichsflächen von der VITERRA Wohnen AG übernommen und mit Schreiben vom 08.06.2004 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Das Baukonzept basiert auf der von der VITERRA Wohnen AG im Rahmen der Planungswerkstatt erarbeiteten Lösung aus dem Jahr 2002. Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.06.2004 einen Aufstellungsbeschluss für die vorgenannte Fläche gefasst.

Als Zielsetzung der Bauleitplanung ist eine behutsame Ergänzung des an dieser Stelle flächenmäßig sehr großzügigen Wohnquartiers innerhalb der Gartenstadtsiedlung Schultendorf zu nennen.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 29.03. – 12.04.2005 durchgeführt

## **5.0 Bebauungsplaninhalte**

---

### **5.1 Art und Maß der Nutzung**

Der gesamte Planbereich des Bebauungsplanes wird als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Die Bebauung soll in offener Bauweise mit Satteldächern erfolgen. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Erschlossen durch eine Wohnstraße mit Wendeplatz ist die Errichtung von 8 Doppelhäusern mit Grundstücksgößen zwischen 240 – 450 qm geplant. Die Bebauung soll als Einzel- oder Doppelhaus möglich sein. Jedem Grundstück ist mindestens eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz zugeordnet. Die zu errichtenden Einfamilienhäuser werden durch Festsetzung der Wandhöhe auf 3,80 m als eingeschossige Baukörper mit Möglichkeit eines Dachgeschosses als Vollgeschoss festgesetzt.

Im Bereich des Wendeplatzes ist die Errichtung eines seniorengerechten Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten vorgesehen. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass ältere Mitbürger aus dem Ortsteil in ihrem Quartier verbleiben können. In diesem Bereich wird eine max. Wandhöhe von 4,05 m festgesetzt.

Zur besseren Ausnutzung der Dachgeschosse wird festgesetzt, dass die Wandhöhe nicht für Zwerchhäuser und –giebel gilt, sofern diese nicht mehr als 60 % der jeweiligen Wandlänge betragen. Die Höhe des Firstes von Zwerchhäusern und –giebeln wird jedoch im Verhältnis zum Hauptfirst beschränkt.

Darüberhinaus sollen zwei kleinere Garagenhöfe für die neuen Bewohner sowie für Bewohner der bestehenden Häuser errichtet werden. Hierbei ist neben der Deckung zusätzlichen Bedarfes an Flächen für den ruhenden Verkehr der Erwerb von Garagen für diejenigen Eigentümer der Strickholtstraße gedacht, die bei der Privatisierung aufgrund der topografischen Verhältnisse keine Garagen auf eigenem Grundstück errichten konnten.

Die vorgenannten Planungen sollen durch folgende textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sichergestellt werden:

### **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **Höhen**

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen.

Die festgesetzte Wandhöhe gilt nicht für Zwerchhäuser und –giebel , sofern diese nicht mehr als 60 % der jeweiligen Wandlänge betragen. Die max. Firsthöhe von Zwerchhäusern und –giebeln muss mind. 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in Vorgartenbereichen unzulässig.

### **5.2 Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

Das Büro plan + für Landschaftsarchitektur, Umwelt und Stadtplanung hat einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Landschaftspflegerischen Fachbeitrags vom 09.06.2005 (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Begrünungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) werden als textliche Festsetzungen übernommen.

Im einzelnen:

#### **Flächen zur Anpflanzung und/oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB**

##### Anpflanzungen von Straßenbäumen

Im öffentlichen Straßenraum des Neubaugebietes sind insgesamt 10 Stück standortgerechte und heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme zu erziehen und auf Dauer in ihrem Bestand zu sichern. Baumstandorte sind als offenen und mit geeigneten Bodendeckern bepflanzte Baumscheiben in einer Fläche von mind. 10 qm anzulegen. Die Artenauswahl wird im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Stadt Gladbeck festgelegt.

Hinweis: Die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte gelten nur als Hinweis. Der exakte Standort wird im Erschließungsvertrag geregelt.

#### **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden**

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern. Die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit andrem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind als Vegetationsflächen zu umzäunen. DIN 18300, 18915 und 18920 sind zu beachten.

## **Externe Ausgleichsmassnahmen gem. § 1a (3) BauGB**

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird gemäß § 1a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Er erfolgt durch entsprechende Maßnahmen und Abbuchung von dem Ökokonto der Viterra AG in einer Größenordnung von 18.965 Wertpunkten.

### **5.3 Hinweis zu**

#### **Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 86 BauONW**

Auf die Aufnahme von Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 i.V. mit § 86 BauONW in den Bebauungsplan kann verzichtet werden, da für den Gesamtbereich der Gartenstadtsiedlung Schultendorf bereits eine entsprechende Satzung besteht.

Für den Bereich der Gartenstadtsiedlung Schultendorf besteht die Satzung der Stadt Gladbeck über die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Stadtbildes sowie der baulichen Anlagen im Bereich der Gartenstadtsiedlung Zweckel vom 18.12.2001. Diese wurde im Amtsblatt der Stadt Gladbeck vom 15.01.2002, -Ausgabe 01/02- veröffentlicht und ist am Tage nach der Veröffentlichung, am 16.01.2002 in Kraft getreten.

Die Satzung vom 14.04.2003 zur Änderung der v.g. Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Gladbeck vom 05.05.2003, -Ausgabe 09/03 veröffentlicht und ist am Tage nach der Veröffentlichung, am 06.05.2003 in Kraft getreten.

## **6.0 Erschließung**

---

Die Erschließung des Neubaubereiches soll durch eine von der Strickholtstraße nach Osten und im weiteren Verlauf nach Süden führende Anliegerstraße mit Wendepplatz erfolgen. Der Einmündungsbereich liegt zwischen den Wohngebäuden Strickholtstraße 14a und Woorthstraße 8. Die Erschliessungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Ausbaubreite beträgt 6,5 m.

In Verlängerung dieser Erschließung soll ein 2 m breiter Fuß- und Radweg eine kurze Verbindung zur Hupterschließung der Schultenstraße ermöglichen.

## **7.0 Ver- und Entsorgung**

---

Die Ver- und Entsorgung der Blockinnenbebauung ist durch Erweiterung bereits vorhandenen Erschließungsnetze zu sichern.

Die IB Wohn- u. Gewerbebau GmbH hat eine Bodenuntersuchung für den Bebauungsplanbereich durch das Ingenieurbüro Dr. Schleicher & Partner, Düppelstr. 5, 48599 Gronau, erstellen lassen. Zu den Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser kommt man in der Untersuchung vom 05.04.2005 zu dem Ergebnis, dass die Bodenverhältnisse nicht geeignet sind, eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mit zeitweiliger Speicherung sicherzustellen. Es

ist daher notwendig, dass ergänzende oder alternative Ableitungsmöglichkeiten vorzusehen sind. So kann das Dachflächenwasser ggfls über eine Rückhaltung oder eine Zisterne für Brauchwassernutzung- in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung der neuen Straße in den Kanal der Schultenstraße eingeleitet wird.

Für das nachträgliche Versiegeln von Flächen soll eine Ausgleichszahlung für Retentionsvolumen innerhalb des städtischen Kanalnetzes geleistet werden. Die Höhe der Zahlung ist hierbei abhängig von der versiegelten Fläche und wird über das ATV-Arbeitsblatt A 117 ermittelt. Die eingenommenen Mittel werden zur Schaffung zusätzlicher Speichervolumen im Kanalnetz verwendet.

Eine Sicherstellung der Maßnahmen ist durch entsprechenden Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.

Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

## **8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

---

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt. Zu den evtl. vorhandenen Bodendenkmälern wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **9. 0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**

---

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit der E.ON GmbH, Bruchstraße 5 c, 45883 Gelsenkirchen, abzustimmen.

## **10.0 Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes**

---

Es sind keine Altlasten bekannt.

## **11.0 Finanzierung/Kosten**

---

Die Erstellung der Erschließungsanlagen und der Verkehrsflächen werden vom Bauträger übernommen. Der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes somit keine Kosten.



## 12.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes

---

Schädliche oder störende Einflüsse auf das Plangebiet im Blockinnenbereich sind nicht zu erwarten.

## 13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

---

Für den Neubaubereich des Bebauungsplanes Nr. 141 (Innenblockbebauung) wurde in Abstimmung mit der Stadt Gladbeck eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung durch das Büro plan + (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 09.06.2005) vorgenommen. Die Vegetation bzw. der Bestand wurde im August 2001 in Form von Biotoptypen nach der Recklinghäuser Methode erfasst und bewertet. Zur Kompensation des ermittelten Eingriffs dienen Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Baumpflanzungen und externe Ausgleichsmaßnahmen). Die Bilanzierung ergab ein rechnerisches Defizit von ca. 18.965 Wertpunkten. Dieser Ausgleich des Eingriffs soll außerhalb des Plangebietes durch entsprechende Maßnahmen und Abbuchung von dem Ökokonto der E.ON AG erfolgen.

Die Sicherung des externen Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Gladbeck, den 29.08.2005

Hirschheide

### Anlagen

- **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Büros plan+, Augustastr.18, 47229 Duisburg, vom 09.06.2005**
- 
- **Bodenuntersuchung des Büros Dr. Schleicher & Partner, Düppelstr. 5, 48599 Gronau, vom 05.04.2005 (Projekt Nr. 205087)**

## **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

### **1.0 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

#### **Höhen**

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen.

Die festgesetzte Wandhöhe gilt nicht für Zwerchhäuser und –giebel , sofern diese nicht mehr als 60 % der jeweiligen Wandlänge betragen. Die max. Firsthöhe von Zwerchhäusern und –giebeln muss mind. 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

### **2.0 Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in Vorgartenbereichen unzulässig.

### **3.0 Flächen zur Anpflanzung und/oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB**

#### **Anpflanzungen von Straßenbäumen**

Im öffentlichen Straßenraum des Neubaugebietes sind insgesamt 10 Stück standortgerechte und heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme zu erziehen und auf Dauer in ihrem Bestand zu sichern. Baumstandorte sind als offenen und mit geeigneten Bodendeckern bepflanzte Baumscheiben in einer Fläche von mind. 10 qm anzulegen. Die Artenauswahl wird im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Stadt Gladbeck festgelegt.

Hinweis:

Die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte gelten nur als Hinweis. Der exakte Standort wird im Erschließungsvertrag geregelt.

### **4.0 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden**

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern. Die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit andrem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind als Vegetationsflächen zu umzäunen. DIN 18300, 18915 und 18920 sind zu beachten.

### **5.0 Externer Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a (3) BauGB**

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird gemäß § 1a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Er erfolgt durch entsprechende Maßnahmen und Abbuchung von dem Ökokonto der Viterra AG in einer Größenordnung von 18.965 Wertpunkten.

## **Hinweise:**

### **Zu Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 86 BauONW**

Auf die Aufnahme von Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 i.V. mit § 86 BauONW in den Bebauungsplan kann verzichtet werden, da für den Gesamtbereich der Gartenstadtsiedlung Schultendorf bereits eine entsprechende Satzung besteht.

Für den Bereich der Gartenstadtsiedlung Schultendorf besteht die Satzung der Stadt Gladbeck über die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Stadtbildes sowie der baulichen Anlagen im Bereich der Gartenstadtsiedlung Zweckel vom 18.12.2001. Diese wurde im Amtsblatt der Stadt Gladbeck vom 15.01.2002, -Ausgabe 01/02- veröffentlicht und ist am Tage nach der Veröffentlichung, am 16.01.2002 in Kraft getreten.

Die Satzung vom 14.04.2003 zur Änderung der v.g. Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Gladbeck vom 05.05.2003, -Ausgabe 09/03 veröffentlicht und ist am Tage nach der Veröffentlichung, am 06.05.2003 in Kraft getreten.

### **Wandhöhe:**

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (gedachte Verlängerung mit der Aussenwand).

### **Bodendenkmäler:**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 BSchG).

### **Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen:**

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit der E.ON GmbH, Bruchstraße 5 c, 45883 Gelsenkirchen, abzustimmen.

### **Wasserwirtschaftliche Belange**

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung über Drainagen ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Kellergeschossen, Tiefgaragen o.ä. sind die Wände gegen drückendes Wasser zu bemessen und mindestens bis zum max. Grundwasserspiegel abzudichten, z.B. durch Ausbildung von wasserdichten Betonwannen.