

**Stadt Gladbeck
Stadtplanungsamt**

**BEGRÜNDUNG
vom 25.08.2003 zum
Bebauungsplan Nr. 122**

**Gebiet: Linden-/ Riesener-/
Bülser Straße**

GLIEDERUNG

- 1.0 Gesetzliche Grundlagen**
- 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3.0 Vorbereitende Bauleitplanung**
- 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**
- 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. 12 OLG-VerÄndG 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).

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Mitte. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Lindenstraße
- im Osten von der Bülser Straße
- im Süden von der nördlichen Grenzen der Flurstücke 380 und 383 in der Flur 31 (Erschließungsstraße zu den Wohngebäuden Bülser Straße 5 - 15)
- im Westen von den östlichen Grenzen der Flurstücke 33 und 206 in der Flur 31 sowie im weiteren von der östlichen Grenze der Riesener Straße

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

3.0 Vorbereitende Bauleitplanung

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 betroffenen Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt.

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

4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

Im Blockinnenbereich der Linden-, Riesener- und Bülser Strasse befand sich der Bauhof einer Tiefbaufirma. Es war beabsichtigt, den Standort dieser Tiefbaufirma in ein Gewerbegebiet zu verlagern. Nach Abriß der vorhandenen Betriebsgebäude und Entsiegelung der Betriebsfläche ist auf dem frei werdenden Grundstück eine Wohnbebauung geplant. Vorgesehen ist eine viergeschossige Wohnbebauung (drei Geschosse plus Staffelgeschoss) in Ost-West-Ausrichtung. Es soll für die umliegende Wohnbebauung hierdurch eine dauerhafte Verbesserung der Immisionssituation geschaffen werden.

Die vorhandene Umgebungsbebauung der Linden-, Riesener- und Bülser Strasse wird in dem neuen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuß der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 19.10.2000 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 122 gefaßt.

5.0 Bebauungsplaninhalte

5.1 Blockinnenbereich (Neubaubereich)

Der Bereich des heutigen Bauhofes soll über die bereits vorhandene Zufahrt von der Lindenstraße bzw. von der Riesener Straße als Reines Wohngebiet entwickelt werden. Vorgesehen sind zwei in Ost-West-Ausrichtung geplante Mehrfamilienhäuser in viergeschossiger Bebauung. Durch die Festsetzung auf drei Vollgeschosse plus einem vierten Staffelgeschoß soll die Neubebauung sich insgesamt der Umgebungsbebauung unterordnen. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen beschränkt. Der notwendige Stellplatzbedarf ist über einen ebenerdigen Stellplatzbereich bzw. über eine Tiefgarage unter dem Neubaubereich vorgesehen. Ein Kinderspielplatz südlich der neuen Baukörper rundet die Innenblockbebauung ab.

5.2. Umgebungsbebauung

Die vorhandene Umgebungsbebauung der Linden- und Riesener Straße sowie die Reine Wohnbebauung südlich des Quartiers (Stichstraße von der Bülser Straße) wird bestandsorientiert als Reines Wohngebiet, die Bebauung entlang der Bülser Strasse als Allgemeines Wohngebiet bestandsorientiert festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen beschränkt.

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.

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

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden ergänzt durch Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW, welche gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Allgemeines

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, für das Wohngebiet eine grundsätzliche Übereinstimmung im äußeren Gestaltungsbild insbesondere in Maßstäblichkeit, Dachform und Umfeld zu erreichen.

1.0 Bauwerksgestaltung

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu 60 % der Trauflänge zulässig.

2.0 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Einfriedungen

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,0 m und Höhe von 2,0 m zulässig.

6.0 Erschließung

Die Randbereiche des Baugebietes werden durch die ausgebauten öffentlichen Straßen erschlossen.

Der Blockinnenbereich soll durch Zufahrten von der Lindenstraße bzw. Riesenerstraße erschlossen werden. Die Erschließungsfläche soll als verkehrsberuhigter Bereich als Mischfläche ausgebaut werden.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Erweiterung der bereits vorhandenen Erschließungsnetze in den angrenzenden öffentlichen Straßen zu sichern.

Das Betriebsgrundstück der vorhandenen Tiefbaufirma ist bereits vor dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden. Eine Forderung gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) auf ortsnahe Versickerung, Verrieselung bzw. ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser besteht somit nicht. Die Entwässerung erfolgt in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal.

Die Entwässerung in die vorhandene Kanalisation der Lindenstraße über die geplante Zufahrt ist aufgrund der vorhandenen Höhenlage im natürlichen Gefälle nicht möglich. Aus diesem Grunde soll ein Entwässerungskanal in Richtung Süden und im weiteren Verlauf nach Osten zwischen der vorhandenen Bebauung der Bülser Straße 17 und 19 geführt werden. Die Kanalachse wird durch Eintragung von Leitungsrechten im Bebauungsplan gesichert. Darüber hinaus soll eine (teilweise) Ableitung der Entwässerung in den Kanal der Riesener Straße geprüft und angestrebt werden.

Insgesamt wirkt sich die Teilentsiegelung der heute vollflächig versiegelten, ehemaligen Betriebsfläche eines Tiefbauunternehmens positiv auf das Kanalisationsnetz positiv aus. Der Einfluss auf die bestehende Kanalisation soll zusätzlich durch eine Begrenzung der zulässigen Einleitungsmenge auf 5 ltr je Sekunde und einem erforderlichen Stauraum für ein 10jähriges Regenereignis mit dem Faktor $n = 0,1$ weitgehend reduziert werden.

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 Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, abzustimmen.

10.0 Altlasten

Laut Gutachten des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg vom 30.05.00 wurden im Bereich des ca. 3.600 m² großen Betriebsgrundstücks der Firma Völker Tiefbau GmbH in Gladbeck Verunreinigungen des Bodens durch BTX-Aromaten und Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt.

Im gesamten Bereich des Betriebsgrundstücks wurden zwischen 0,30 und 1,0 m mächtige Auffüllungen ermittelt. Die Auffüllungen setzen sich aus Pflastersteinen für die Oberflächenbefestigung und einem zugehörigen Unterbau bestehend aus Sand, Mineralgemisch, Schotter, Asche, Schlacke oder Bauschutt zusammen. Bereichsweise wurden innerhalb der Auffüllung und auch im Bereich des gewachsenen Bodens geruchliche Auffälligkeiten wahrgenommen. Insbesondere auffällig waren hier der Bereich der Werkstatt und ehemalige Lagerflächen.

Die Untersuchung hatte einen orientierten Charakter und sollte feststellen, ob nutzungsbedingte Untergrundverunreinigungen vorliegen. Die Beprobung der Fläche erfolgte flächenhaft und im Bereich verdächtiger Vornutzungen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ein Großteil der Fläche, repräsentiert durch die Mischproben MP1 und MP2 keine umweltrelevanten Schadstoffanreicherungen aufweist. Der südwestliche Teil des Betriebsgrundstücks ist dagegen bereichsweise bis zum gewachsenen Boden mit Mineralölkohlenwasserstoffen und BTX-Aromaten kontaminiert. Die Konzentrationen an MKW liegen im Bereich der Mischprobe 3 bei 1.079 mg/kg, sie sind also sicherungsrelevant. Die angetroffenen BTX-Konzentrationen (sie liegen zum großen Teil oberhalb der Prüfwerte der Holland-liste 1994) sind insbesondere vor dem Hintergrund einer Realisierung von Wohnbebauung nicht tolerierbar.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zum Umgang mit den Schadstoffen:

- Weitestgehender Abtrag der Auffüllungsmaterialien, insbesondere im Bereich festgestellter Kontaminationen
- Auskoffnung der kontaminierten gewachsenen Böden
- Separierung und Abgrenzung der Aushubbereiche unter gutachterlicher Begleitung mit entsprechender Deklarationsanalytik

werden als sinnvoll erachtet.

Laut Sanierungskonzept des EA Herdecke vom 12.03.01 sind im südwestlichen Quadranten des Untersuchungsgebietes umfangreiche Ausschachtungsarbeiten vorgesehen. Dabei sollen die kontaminierten Auffüllungs- und Bodenmaterialien vollständig abgetragen und entsorgt werden. Im Bereich der jeweiligen Baugruben sind nach Aushub der Materialien organoleptische Bewertungen und ggfls. eine ordnungsgemäße Entsorgung vorgesehen. Der Bodenaushub erfolgt unter gutachterlicher Begleitung und somit, falls erforderlich, kontrollierter Separierung der Massen.

In einem ergänzenden Gutachten des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg vom 19.04.2002 wurden Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener Untergrundverunreinigungen im Bereich der ehemaligen Eigenversorgungsanlagen (Kraftstoffzapfanlagen) durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hatten entsprechende Archivrecherchen ergeben, dass auf dem VTB-Betriebsgelände in der Vergangenheit zwei genehmigte Betriebstankstellen unterhalten worden sind. Diese ergänzenden Untersuchungen wurden durch den Kreis Recklinghausen -Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde- im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nachgefordert.

Es wurde festgestellt, dass die im südlichen Teil des Betriebsgeländes festgestellten verunreinigten Bodenmasse wie im Sanierungskonzept dargestellt, auszukoffern und zu entsorgen sind. Der im Sanierungskonzept eingegrenzte Sanierungsbereich ist um den Bereich der ehemaligen Tanks nach Norden hin zu erweitern. Die Auskoffierungsarbeiten werden unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt.

Bei korrekter Umsetzung der vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen ist die Fläche als saniert zu betrachten. Weitere Untersuchungen der Fläche sind in diesem Fall nicht erforderlich.

Sollten die vom Gutachter vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen nicht realisiert werden, sind vor Festlegung konkreter Alternativmaßnahmen ergänzende Untersuchungen (Gefährdungsabschätzung unter Einbeziehung der beabsichtigten Folgenutzung) erforderlich.

Da die festgestellten Kontaminationen im Boden als nicht erheblich einzustufen sind, ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Weiterer Hinweis zu möglichen Altlasten:

Die Abteilung Bodenschutz/Altlasten der Stadt Gladbeck weist darauf hin, dass im Rahmen der derzeit durchgeführten Altstandorterfassung Hinweise auf eine früher im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebiets (Bülser Str. 17; 1937: Berliner Straße 17) existierende Essenzfabrik gefunden wurden. Die Hinweise entstammen von Einträgen aus alten Adressbüchern der Jahrgänge 1937 und 1979.

Unter der Sammelbezeichnung „Essenzenfabrik“ kann sich – je nachdem was produziert wurde – ein altlastrelevanter oder nicht altlastrelevanter Betrieb verbergen. Näheren Aufschluss kann hier nur eine Recherche liefern.

Die ergänzende Recherche im Bauarchiv ergab keine Hinweise auf eine entsprechende Fabrik. Nach Angaben des Kreises existiert ein schwacher Hinweis über das Indirekteinleiter-Kataster. Weitere Recherchen werden derzeit vom Kreis Recklinghausen durchgeführt.

Derzeit kann über das Kontaminationspotential der Essenzfabrik noch keine Aussage getroffen werden. Erst nach Vorliegen der Rechercheergebnisse des Kreises wird darüber entschieden werden könne, ob die Fläche ins Altlastenkataster aufgenommen wird oder nicht.

Der Kreis Recklinghausen hat in seiner Stellungnahme vom 05.08.2003 zum offengelegten Bebauungsplan keine Anregungen vorgebracht. Sollte sich im weiteren Verfahren ein Altlastenverdacht bestätigen, so werden beim Baugenehmigungsverfahren entsprechende Sicherungsmaßnahmen eingeleitet.

11.0 Finanzierung/Kosten

Die Neubaumaßnahmen im Blockinnenbereich einschließlich der 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

Durch die Verlagerung der vorhandenen Tiefbaufirma und Neubebauung des Geländes mit Wohngebäuden wird eine dauerhafte Verbesserung der Immissionssituation erreicht.

Der Neubaubereich des Bebauungsplanes 122 liegt abseits der beiden angrenzenden und als Tempo 30 Straßen ausgeschilderten Wohnsammelstraßen Bülser Straße bzw. Lindenstraße im Blockinnenbereich. Aufgrund ihrer geringen Verkehrsbelastung werden keine verkehrslärmbezogenen Belange berührt.

Die innere Erschließung des Wohnquartiers wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut.

13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 122 ist bereits bebaut. Entlang der öffentlichen Straßen ist durchgängig eine Straßenrandbebauung vorhanden, im Blockinnenbereich bestand der Bauhof einer Tiefbaufirma mit vollflächiger Versiegelung.

Durch die Verlagerung des Bauhofes und den Neubau von Mehrfamilienhäusern wird eine Entsiegelung der Fläche vorgenommen. Durch diese Verbesserung der Gesamtsituation ist eine Eingriffsbewertung nicht erforderlich.

Gladbeck, den 25.08.2003


Weiß

Anlagen

- Orientierende Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener Untergrunduntersuchungen des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg (Bearb.Nr. A0/12035) vom 30.05.2000
- Baugrunduntersuchung, gründungstechnische Beratung des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg (Bearb.Nr. A0/12035) vom 25.08.2000
- Sanierungskonzept für die Innenblockbebauung Bülser Str./Lindenstr./Riesener Straße des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg (Bearb.Nr. A0/12035) vom 12.03.2001
- Ergänzende Untersuchungen hinsichtlich vorhandener Untergrundverunreinigungen im Bereich von zwei ehemaligen Eigenversorgungsanlagen (Kraftstoffzapfanlagen) des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg (Bearb.Nr. A0/12035) vom 19.04.2002