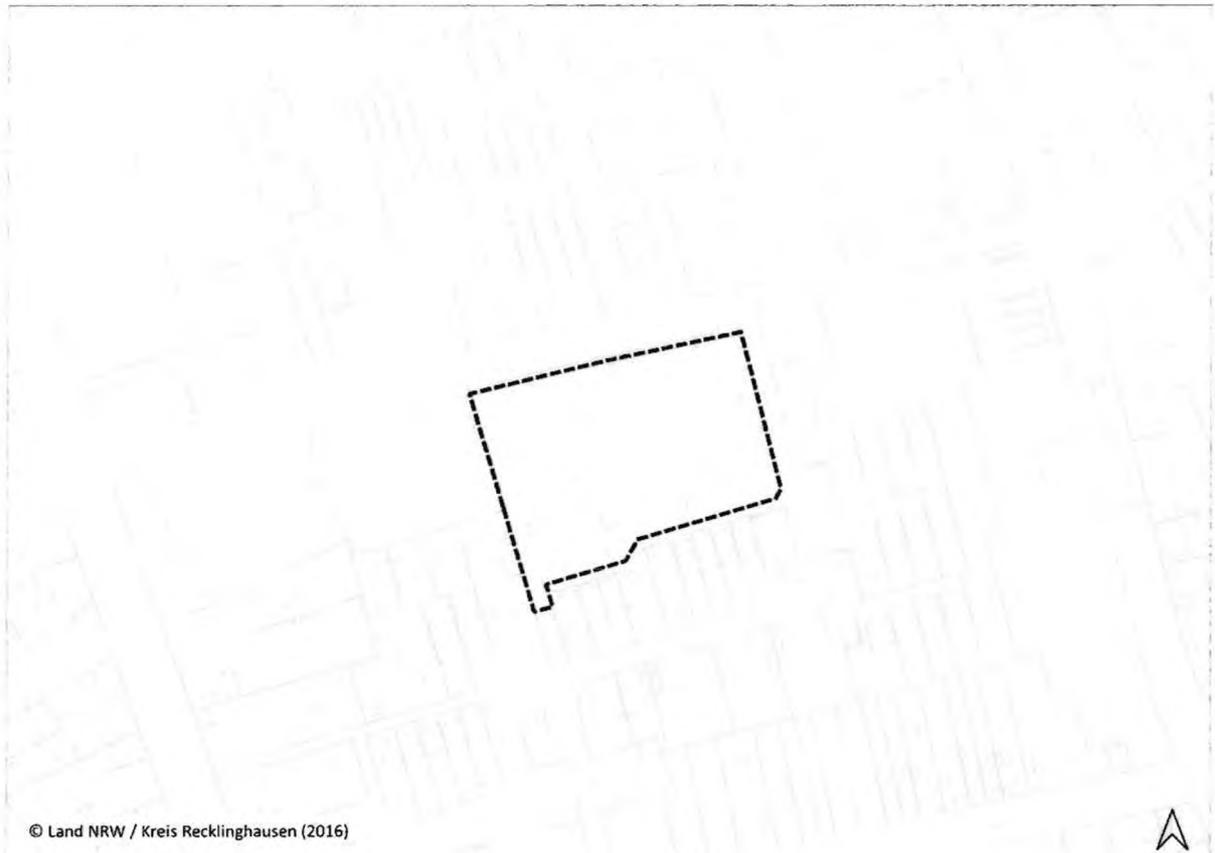


Stadt Gladbeck

Amt für Planen, Bauen, Umwelt



BEGRÜNDUNG zum

Bebauungsplan Nr. 178

Gebiet: Lukasstr. / Markusstr.

vom 23.08.2021

gemäß § 10 BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Gesetzliche Grundlagen	1
2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
3	Rechtsqualität des Bebauungsplanverfahrens.....	1
4	Planungsrechtliche Situation.....	1
5	Planungsanlass und Zielsetzung	2
6	Städtebauliche Konzeption	3
7	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
7.2.1	Grundflächenzahl	5
7.2.2	Vollgeschosse	6
7.3	Bauweise.....	6
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	6
7.5	Nebenanlagen.....	7
7.6	Ruhender Verkehr.....	7
7.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
7.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
7.9	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung.....	9
8	Erschließung.....	10
8.1	Öffentlicher Personennahverkehr	11
8.2	Radverkehr	11
8.3	Fußverkehr	11
9	Ver- und Entsorgung.....	11
10	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	12
11	Immissionsschutz.....	12
12	Umweltbericht.....	13
13	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13
14	Eingriffs- und Ausgleichsbewertung	13

15	Artenschutz	13
16	Bergbauliche Einwirkungen	15
17	Altlasten.....	16
18	Bodenordnende Maßnahmen.....	16
19	Strukturdaten	17
20	Finanzierung / Kosten	17

1 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109),
- Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gladbeck-Butendorf, Gemarkung Gladbeck, Flur 68. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Lukasstraße,
- im Osten durch die westliche Grenze der Markusstraße,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Fußwegs (Flurstücke 603-611), der entlang der Gebäude Markusstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 und 16a verläuft sowie der nördlichen Grenze des Flurstücks 218 und
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 418, 690 und 697.

Die folgenden Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs: 578, 579 und 712.

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

3 Rechtsqualität des Bebauungsplanverfahrens

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

4 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe, stellt den o.g. Bereich auf Kartenblatt 8 als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das beabsichtigte Vorhaben entspricht dieser Ausweisung.

Flächennutzungsplan

In dem seit 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte dargestellt. Da es sich bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, sofern eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.10a, 5. Änderung „Kiebitzheide-, Ulmenstraße“, der seit dem 08.02.2012 rechtskräftig ist. Bislang setzt er für das in Rede stehende Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ fest. Nunmehr wird der Bereich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 178 „Lukasstr. / Markusstr.“ überplant und somit außer Kraft gesetzt.

5 Planungsanlass und Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 10a, 5. Änderung, Gebiet: Kiebitzheide-/ Ulmenstraße, rechtsverbindlich seit dem 08.05.2012, setzt für den Bereich des vorhandenen Ev. Lukas-Kindergartens eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest.

Die Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Gladbeck betreibt seit 1975 an der Lukasstraße 14 in einem dazu errichteten Gebäude aus Fertigteilen eine dreizügige Kindertagesstätte. Betreut werden hier bis zu 70 Kinder, z.T. auch in der U3-Betreuung. Seit 01.11.2018 wurde die Kindertagesstätte auf Kosten der Stadt um zwei weitere Gruppen erweitert, indem temporär Containermodule aufgestellt wurden, die bis Ende 2023 zur Sicherung des Rechtsanspruchs auf einen Kita-Platz betrieben werden sollen. Im neuen Kindergartenjahr ab 01.08.2021 fehlen in Gladbeck allein bei den drei bis sechsjährigen Kindern noch 237 Betreuungsplätze.

Die Kindertagesstätte wurde in den 1970er Jahren in der zur damaligen Zeit durchaus üblichen Bauweise errichtet. Gemessen an den heutigen Anforderungen und Bedingungen entspricht das Gebäude jedoch nicht mehr den Standards. Die Bausubstanz des Gebäudes ist durch die Nutzungszeit von über 45 Jahren zusätzlich sehr abgenutzt und nach Aussagen der Kirchengemeinde trotz laufender Unterhaltung stark abgängig. Nicht nur die mangelnde Wärmedämmung und die damit zwangsläufig außergewöhnlich hohen Energiekosten, sondern auch das marode Ständerwerk, lassen eine weitere Nutzung als Kindertagesstätte mittel- bis langfristig nicht mehr zu. Eine Sanierung und Instandsetzung der Immobilie ist unwirtschaftlich. Perspek-

tivisch besteht daher die Notwendigkeit bei einem Erhalten des Kita-Standortes ein neues Gebäude mit neuem Raumprogramm zu errichten, das die erforderlichen Standards und Ansprüche erfüllt. In Kooperation mit dem diakonischen Werk soll der Kita-Neubau realisiert werden. Die Kirchengemeinde wird das Gebäude vom diakonischen Werk anmieten.

Die Möglichkeit, das Gebäude rückzubauen und an gleicher Stelle neu zu errichten, ergibt sich nicht, da die Kindertagesstätte voll belegt ist und es keine alternativen Räumlichkeiten gibt. Eine Schließung der Kindertagesstätte würde die Mangelsituation an Kitaplätzen in der Stadt Gladbeck überdies noch verschärfen. Daher ist die Neuerrichtung parallel zum Betrieb der Kindertagesstätte und nach Fertigstellung der Umzug mit anschließendem Rückbau des Altbaus geplant. Folglich ist der neue Baukörper auf dem südöstlichen Grundstücksteil zu errichten.

Der geplante Neubau der Kindertagesstätte liegt außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen. Da die Voraussetzungen für eine Befreiung gem. § 31 BauGB nicht vorliegen, soll das Planungsrecht mit Hilfe der in Rede stehenden Bebauungsplans geschaffen werden.

Ergänzend wird das ehemalige Pfarrheim, das südwestlich der Kita liegt, nicht mehr benötigt, sodass das neu zu strukturierende Areal um das Flurstück 578 erweitert wird. Die Kita-Nutzung soll in Zukunft durch eine Wohnbebauung im westlichen Bereich des Plangebiets ergänzt werden.

6 Städtebauliche Konzeption

Im Bestand nimmt die Kindertageseinrichtung als eingeschossiger Baukörper, ergänzt um zwei Container als temporäre Anbauten, den Großteil des Plangebiets ein und ist nördlich zur Lukasstraße orientiert. Das zugehörige Außengelände befindet sich östlich des Gebäudes im Kreuzungsbereich der Lukasstraße und Markusstraße. Der Süden des Plangebiets ist zum einen durch das ehemalige Pfarrheim (ein Geschoss) und zum anderen durch Gehölzbestände geprägt, die bis zur südlich angrenzenden Wohnbebauung reichen. Die westliche Plangebietsgrenze ergibt sich durch eine private Verkehrsfläche, die Bereiche des Blockinnenbereichs zwischen Lukasstraße und Markusstraße – wie zum Beispiel das ehemalige Pfarrheim – erschließt und zugleich Stellplatzanlagen zugänglich macht. Durch den großen Baukörper der Kindertagesstätte sowie den großen Anteil an Erschließungsflächen ist das Plangebiet zu großen Teilen versiegelt. Gleichzeitig ist das Areal durch Baumbestände und den Außenbereich der Kita in nicht unwesentlichen Teilen begrünt.

Das in Rede stehende Plangebiet ordnet sich in eine durch Wohnnutzung geprägte Umgebung ein. Das Umfeld besteht größtenteils aus zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilien- und Reihenhäusern mit Satteldächern und begrünten Gartenbereichen.

Entsprechend der Zielsetzung ein neues Gebäude für die Kindertagesstätte zu errichten, wird die Fläche des Geltungsbereichs umstrukturiert. Im Südosten des Plangebiets wird der Neubau

geplant. Es handelt sich, wie bereits beim bestehenden Gebäude, um einen freistehenden Baukörper mit ein bis zwei Geschossen und einem Flachdach. Da sich in dem Grundstücksteil, wo der Neubau der Kindertagesstätte entstehen wird, ein Geländeversprung befindet, wird sich die Einrichtung voraussichtlich aus mehreren Gebäudeelementen zusammensetzen, die sich auf unterschiedlichen Geländeneiveaus befinden. So kann in der Mitte der Kindertagesstätte ein Innenhof entstehen, der über Treppenanlagen und Rampen die verschiedenen Geländeneiveaus und somit Gebäudeteile miteinander verbindet.

Nach Errichtung des neuen Kitagebäudes inklusive Außenbereich sowie des Rückbaus des Altbaus und des nicht mehr genutzten Pfarrhauses im Südwesten des Plangebiets, entsteht eine Fläche, die für eine Neubebauung zur Verfügung steht. Die Diakonie Emscher-Lippe beabsichtigt dort ein zusätzliches Wohnbauvorhaben in Form eines Mehrfamilienhauses und zwei Doppelhäuser umzusetzen. Das Mehrfamilienhaus ist am Standort des rückgebauten Kitagebäudes angeordnet und zur Lukasstraße orientiert, sodass es sich gut in die bestehende Mehrfamilienhausbebauung einfügt. Auch hinsichtlich der Geschossigkeit und Dachform erfolgt eine Orientierung an der umgebenden Bebauung, sodass maximal drei Geschosse und ein Flachdach geplant sind. Zudem werden zwei zweigeschossige Doppelhäuser im Südwesten am Standort des ehemaligen Pfarrheims angeordnet. Sie sind in einer Bauflucht mit den bereits bestehenden Doppelhäusern im Blockinnenbereich (Lukasstraße 10a-10d) geplant.

Die Erschließung der Kindertageseinrichtung kann nur über die Lukasstraße erfolgen, da eine Erschließung über die Markusstraße aufgrund eines fehlenden Gehwegs entlang der Grundstücksgrenze und senkrecht anzufahrenden Garagen auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht möglich ist. Das Mehrfamilienhaus wird ebenfalls nur über die Lukasstraße zugänglich sein. Die Doppelhäuser im Südwesten werden über die gleichen Zufahrten erschlossen, wie die bereits oben genannten bestehenden Doppelhäuser im Blockinnenbereich. Die benötigten Stellplätze für die Wohnnutzung werden unterschiedlich untergebracht: Das Mehrfamilienhaus erhält eine Tiefgarage, in der der ruhende Verkehr angeordnet werden kann. Gleichzeitig wird so die bereits sehr hohe Wirkung von Stellplatzanlagen auf das Stadtbild an der Lukasstraße nicht weiter ausgebaut. Hinsichtlich der Doppelhäuser sind oberirdische Stellplätze in Form von Garagen angedacht, die auf dem Grundstück angeordnet sind. Ein jeweils zweiter Stellplatz je Doppelhaushälfte ist auf einer Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Zufahrt untergebracht. Diese befinden sich auf einer Fläche, wo zugunsten des Flurstücks 578 bereits eine Baulast für fünf Pkw-Stellplätze vermerkt ist (Baulast Nr. 6620). Die Kindertagesstätte erhält eine Stellplatzanlage mit mindestens 5 Stellplätzen nach der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW in Ergänzung des § 51 Abs. 1 BauO NRW.

7 Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Lukasstraße sowie im Blockinnenbereich ist eine städtebauliche Nutzung geplant, die vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Auf dem Grundstück an der Markusstraße soll der Neubau einer Kindertagesstätte entstehen. Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO sowie als reines Wohngebiet WR 1 gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Das reine Wohngebiet sichert das Planungsziel im Blockinnenbereich Wohnen vorzusehen und andere Nutzungen weitgehend auszuschließen, um eine möglichst hohe Wohnqualität und Wohnruhe sicherzustellen. In diesem Zuge wird außerdem die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei beschränkt. Aus diesem Grund ist im reinen Wohngebiet WR 1 auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzung soll nur in den allgemeinen Wohngebieten angeordnet werden. Das geplante reine Wohngebiet, das in der Mitte des Straßengevierts liegt soll auch keine unnötig hohen Verkehrsbewegungen erzeugen, die mit einer derartigen Nutzung jedoch einhergingen. Hierdurch würde die gewünschte Wohnruhe gestört. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet WR 1 aus den gleichen Gründen auch Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Allgemein zulässig sind demnach Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Somit kann die bereits bestehende Nutzung der Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert und die im Umfeld überwiegende Wohnnutzung ausgebaut werden. Die ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe (Nr. 2), die Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) werden überdies gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da sie zu nicht gewünschten Verkehrsbewegungen und Emissionen führen können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird im Bebauungsplan über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

7.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Somit wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung ermöglicht.

Als Ausgleich zur Versiegelung und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Klein-
klima wird festgesetzt, dass Dachflächen von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von
bis zu 15 Grad mindestens extensiv zu begrünen sind. Vorrichtungen für technische Gebäude-
ausstattungen sind davon ausgenommen. Auch Decken von Tiefgaragen sind bis auf den Anteil
notwendiger technischer Einrichtungen und Aufbauten vollständig gärtnerisch anzulegen und
zu begrünen. Die Ausgestaltung hat entsprechend der Gladbecker Gründachstrategie zu erfol-
gen. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung von Flachdächern resultiert hieraus eine im Ver-
gleich zu den Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans klima- und um-
weltgerechte Nutzung der Grundstücke.

7.2.2 Vollgeschosse

In den gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und im WR 1 werden maximal
zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Anzahl berücksichtigt bereits geplante Neubaumaßnah-
men und orientiert sich parallel an der ortsüblichen Höhenentwicklung von zwei bis drei Ge-
schossen in der umgebenden Bebauung. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die Geschos-
sigkeit auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt, wodurch eine städtebauliche Orientierung
der Neuplanung an die unmittelbar westlich angrenzende dreigeschossige Bebauung Lukas-
straße 6-10 ermöglicht wird.

7.3 Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird in den festgesetzten Reinen und Allgemeinen
Wohngebieten eine offene Bauweise festgesetzt. In Teilen wird die festgesetzte offene Bau-
weise jedoch konkretisiert. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird die Bauweise zusätzlich
auf „Einzelhäuser“ beschränkt. Abweichend davon wird die Bauweise im Reinen Wohngebiet
WR 1 als „Einzel- und Doppelhäuser“ festgesetzt, um die geplante Bebauungsstruktur pla-
nungsrechtlich zu sichern. Somit orientiert sich die westliche Bebauung der Wohngebiete WA 1
und WR 1 an den bestehenden wohnbaulichen Strukturen der direkt angrenzenden Grundstü-
cke.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan ausschließlich durch Bau-
grenzen festgesetzt. Die Festlegung der Baugrenzen basiert grundsätzlich auf der vorliegenden
städtebaulichen Konzeption. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zum einen so bemes-
sen, dass das zugrundeliegende städtebauliche Konzept umgesetzt wird, zum anderen aber so
gestaltet, dass innerhalb der festgesetzten Baufenster die angestrebte Flexibilität gewahrt
bleibt.

Gleichzeitig wurde aus mikroklimatischer Sicht darauf geachtet, dass die Fläche der überbau-
baren Grundstücksflächen im Vergleich zur bisher zulässigen Grundfläche gemäß Bebauungs-
plan Nr. 10a, 5. Änderung „Kiebitzheide-/ Ulmenstraße“ nicht zunimmt. Die überbaubare
Grundstücksfläche beläuft sich in der Summe im Geltungsbereich weiterhin auf rund 2.000 qm
und ist damit lediglich umverteilt.

Für die Wohngebiete WA 1 und WR 1 wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Terrassenüberdachungen um bis zu 3 m ausnahmsweise zugelassen werden kann, um den Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die Nutzung der Gartenflächen zu erhöhen. Die nach BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen müssen dabei eingehalten werden. Eine Grenzbebauung bei Doppelhäusern ist zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Vordächer, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 1,5 m überschritten werden dürfen, um auch in diesem Fall einen erhöhten Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

7.5 Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Flächen von baulichen Anlagen weitgehend freizuhalten, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen beschränkt. Unzulässig sind Gartenlauben, Gewächshäuser, überdachte Schwimmbecken und Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer Grundfläche von mehr als 2,5 qm. Ausdrücklich zulässig sind Geräteräume, Fahrradabstellräume sowie Einrichtungen für Abfallbehälter.

7.6 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes in Form von Flächen für Nebenanlagen mit den Zweckbestimmungen Stellplatz bzw. Tiefgarage auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen.

Es besteht bereits eine Stellplatzanlage mit Zufahrt von der Lukasstraße. Diese wird durch eine entsprechende Festsetzung erhalten und in Richtung Norden noch erweitert. Teile der Stellplatzanlage sind als Baulast zugunsten des Flurstücks 578 (fünf Stellplätze) und des Flurstücks 709 (ein Stellplatz) eingetragen und werden entsprechend als Gemeinschaftsstellplatzanlage gesichert. Ergänzend kann im WR 1 je ein weiterer Stellplatz pro Doppelhaushälfte realisiert werden, sodass die nach Stellplatzsatzung der Stadt Gladbeck nachzuweisenden zwei Stellplätze je Einfamilienhaus gegeben sind. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bzw. Grenze der festgesetzten Garagenfläche um max. 3,0 m durch Garagen kann zugunsten einer erhöhten Flexibilität der Bauherren zugelassen werden.

Für die Nutzungen des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 sind Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen, die von der Lukasstraße aus angefahren werden müssen, da im Bereich der Markusstraße u.a. aufgrund von Garagen auf der östlichen Straßenseite, die senkrecht über den Gehweg angefahren werden, keine weiteren Einmündungen etabliert werden sollten. Aus diesem Grund wird im WA 2 auf der gesamten Länge der Markusstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Stellplatzfläche im WA 2 kann als Garage, Carport oder Stellplatz ausgestaltet werden und deckt den Stellplatzbedarf der geplanten Kindertagesstätte.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind lediglich unterirdische Stellplätze in Form einer Tiefgarage zulässig, um den ruhenden Verkehr im Straßenbild zu reduzieren. Hinsichtlich der benötigten Zufahrten zur Tiefgarage sowie zur Stellplatzanlage im WA 2 werden ca. 4 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum der Lukasstraße wegfallen. Aufgrund des hohen öffentlichen Parkraumangebots im Umfeld ist das als unkritisch zu beurteilen. Darüber hinaus sind Garagen und überdachte Stellplätze in Vorgärten nicht erwünscht damit das Straßenbild nicht vorwiegend von Aufbauten für den ruhenden Verkehr geprägt wird, weshalb ein vorderer Abstand von mindestens 5,0 Meter zur Straßenbegrenzungslinie und einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 Meter zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist.

Zudem ist die entsprechende Zahl der Abstellplätze für Fahrräder, die in der Anlage zu § 3 Absatz 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Gladbeck je nach Nutzungsart definiert ist, in den WA 1 und 2 sowie im WR 1 nachzuweisen.

7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 zeichnerisch im Bebauungsplan gesichert.

Über die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen Belastungen privater Grundstücksflächen gesichert werden, die der Herstellung, der Duldung und dem künftigen Erhalt der bestehenden und vorgesehenen privaten Erschließungsstiche dienen sollen. Innerhalb der festgesetzten Flächen sollen im Rahmen der Erschließung des Plangebietes die Herstellung der Straße und die Verlegung der Kanäle und Leitungen erfolgen (Letztere voraussichtlich auch durch entsprechende Dritte).

Vorgesehen ist der Erhalt der nord-südlichen Erschließung am westlichen Plangebietsrand, die bereits im Bestand zur Anbindung der Hausnummern Lukasstraße 10a-d (Flurstücke 687, 688, 689, 690) an das öffentliche Verkehrsstraßennetz genutzt wird. Zudem wird hierüber die Erschließung der rückwärtigen Stellplatzanlagen des Flurstücks 697 gesichert. Die bestehende Erschließung umfasst eine Breite von ca. 5,5-6 m. Eine Befahrbarkeit ist nur von Norden kommend gegeben, da im südlichen Abschnitt Stufenanlagen vorhanden sind. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. das Geh- und Leitungsrecht ist für die Nutzung der genannten Flurstücke unerlässlich und somit im in Rede stehenden Bebauungsplan zu sichern.

In Ergänzung wird die bestehende Erschließung in Richtung Osten erweitert, um die geplanten Doppelhäuser (Flurstück 578) ebenfalls über die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts an die öffentlichen Verkehrsflächen anzubinden. Dazu wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 6,0 m vorgehalten, die Erschließung wird mit einer Breite von 3,0 m geplant. So ist eine Flexibilität in der Ausführungsplanung gewährleistet.

Für die Träger der Ver- und Entsorgung sowie die Rettungsverkehre, hier etwa Löschfahrzeuge, Rettungswagen oder Ähnliche muss ein Leitungsrecht sowie der Zugang und die Befahrbarkeit der festgesetzten Flächen jederzeit sichergestellt werden. Die mit »G/F/L« gekennzeichneten Flächen dienen zudem der Sicherung der Zugänglichkeit der Flächen für die unmittelbaren

Anlieger, deren Grundstücke über diese Flächen gemeinschaftlich erschlossen werden. Für die Anlieger ist die jeweilige Zusicherung voller Betretungs- und Befahrungsrechte zuzugestehen, zusätzlich auch die Leitungen der künftigen Nachbarn zu dulden. Ersteres gilt auch für Besucher, Dienstleister sowie Vergleichbare, sodass die Festsetzung einer Belastung zugunsten der Allgemeinheit die planerische angemessene Lösung darstellt.

Innerhalb der Erschließungsstiche sind keine Stellplätze vorgesehen. Die Stiche sind so schmal dimensioniert, dass auch ein temporäres Abstellen von Fahrzeugen den Verkehr der Anlieger stören würde. Hier besteht somit nicht die potenzielle Gefahr, dass Rettungsverkehre eingeschränkt werden. Hier sind entsprechende Kurvenradien der einbiegenden und ausfahrenden Fahrzeuge sowie (sofern es für erforderlich erachtet wird) Wendemöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen.

Zudem wird ein Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung (Uniper Kraftwerke GmbH) für Fernwärme auf dem Flurstück 712 in Form einer Fernwärmeleitung mit einem beidseitig freizuhaltenden Bereich von 1,5 m gesichert.

7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet werden bestehende Baumbestände, die dem Planvorhaben nicht entgegenstehen, als zu erhalten festgesetzt. Damit kann ein unverhältnismäßiges Entfernen von Altbaumbeständen verhindert werden. Zudem trägt der Baumbestand zur Sicherung der bestehenden mikroklimatischen Situation bei.

Bei der Entfernung von nicht zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Gladbeck anzuwenden. Der unmittelbare Ersatz auf dem Grundstück verhilft zu einem Kitaaußenbereich, der in Teilbereichen vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt ist. Zudem tragen die zu ersetzenden Bäume weiterhin zur Reduzierung der Wärmebelastung im Quartier bei.

7.9 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Ziel der Planung ist es, das Plangebiet mit einer hochwertigen Gestaltung zu entwickeln, die sich in die ortsübliche Gestaltung einfügt. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das geplante Quartier daher gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen.

Die wesentlichen Regelungsinhalte beziehen sich auf die gestalterische Einheit von Gebäuden, Garagen und Dachformen. Im Hinblick auf den Übergang von privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum werden darüber hinaus Festsetzungen zu Vorgärten und zur Zulässigkeit von Einfriedungen getroffen.

Für die Bebauung im Plangebiet wird einheitlich eine Gestaltung mit Flachdächern oder gering geneigten Dächern (0 bis 10 Grad) vorgesehen. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen/Carports sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Zwei Doppelhaushälften können eigentumsrechtlich zwar voneinander getrennt sein, sie bilden jedoch immer einen gemeinsamen Baukörper. Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist daher eine einheitliche Gestaltung wichtig. Daher sind bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Firstrichtung, Art und Farbe der Dacheindeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf-, Firsthöhe) einheitlich auszuführen, die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen und Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Baufucht zu errichten. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper können so vermieden werden.

Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen, um weiterhin eine einheitliche Gestaltung zusammengehöriger Baukörper zu gewährleisten.

Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Vorgartenfläche zu unterhalten. Eine Gestaltung der Vorgartenbereiche durch das Bedecken von Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt oder Ähnlichem) ist nicht zulässig. Mit den Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass in der Siedlung eine einheitliche und grün geprägte und naturnahe Gestaltung entlang der Straßenräume entsteht.

Zur Gestaltung des Überganges von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum wird festgesetzt, dass die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig ist. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen (nur hinter den Abpflanzungen) mit einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig, um einen ausreichenden Sichtschutz für die Bewohner zu ermöglichen. Mauern sind im Bereich der Vorgärten ausgeschlossen, Zäune sind nur hinter der Abpflanzung in der Höhe der Heckenpflanzung zulässig.

Die Gestaltungsvorgaben sollen gewährleisten, dass das Quartier einen homogenen Charakter erhält, der trotz der geringen Größe eine hohe gestalterische Qualität gewährleistet.

8 Erschließung

Der Gesamtbereich wird von der Lukasstraße erschlossen. Wie bisher wird die Kindertagesstätte über die Lukasstraße angebunden. Das geplante Mehrfamilienhaus wird ebenfalls zur Lukasstraße ausgerichtet.

Der bereits vorhandene, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsweg über das Gelände der Diakonie Emscher-Lippe von der Lukasstraße zur Markusstraße wird bestandsorientiert für die Allgemeinheit bzw. Anlieger gesichert. Bereits jetzt bindet der Erschließungsweg die Häuser Lukasstraße 10a-10d an das öffentliche Straßennetz an. Die in Planung befindlichen Doppelhäuser sollen auf gleichem Weg erschlossen werden.

Die Lukasstraße schließt an die Hauptverkehrsstraßen Landstraße und Horster Weg an. Eine Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes ist trotz der Neuplanung gewährleistet.

8.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die auf der Landstraße und Horster Straße verkehrenden Buslinien 258 und 259 an das Netz des ÖPNV angebunden. Der Busbahnhof Gladbeck befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.500 m nördlich des Plangebietes.

8.2 Radverkehr

Über die Lukasstraße ist das Plangebiet direkt an das örtliche und überörtliche Radwegenetz angebunden. Westlich des Plangebiets verläuft über die Horster Straße (über die Lukasstraße/Markusstraße in 150 m erreichbar) eine überregionale Alltagsroute des Radverkehrsnetzes. Das Regionale Radwegenetz des Regionalverbands Ruhr (RVR) sieht für die Horster Straße überdies perspektivisch Qualitätsstandards vor, die für eine Radschnellverbindung angemessen sind. Auf der Landstraße, die östlich des Plangebiets über die Lukasstraße ebenfalls in ca. 150 m erreichbar ist, verläuft ergänzend eine kommunale Alltagsroute für den Radverkehr. Die Gladbecker Innenstadt ist in ca. 7 Minuten mit dem Fahrrad vom Plangebiet aus zu erreichen. Insgesamt lässt sich eine sehr gute Radverkehrsanbindung konstatieren.

8.3 Fußverkehr

Das Quartier ist durch viele Wegeverbindungen für den Fußverkehr sehr gut erschlossen. Fußläufig sind in überaus kurzer Entfernung Einrichtungen des Nahversorgungs- und Lebensmitteleinzelhandels an der Horster Straße und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie Schulen, Kindergarten oder Ärztezentrum vorhanden. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein Fußweg, der die Lukasstraße mit der Markusstraße verbindet. Dieser ist abschnittsweise beleuchtet, weist allerdings auf halben Wege eine Stufenanlage auf. Die vollständige Barrierefreiheit ist hierdurch eingeschränkt. Allerdings sind die Ziele des Fußverkehrs durch die vielen alternativen Fußwegeverbindungen dennoch sehr gut erschlossen.

9 Ver- und Entsorgung

Gas- Strom- und Wasserversorgung

Die Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung ist im Wesentlichen durch die bereits vorhandenen Leitungssysteme durch vorherige Nutzungen gesichert. Gegebenenfalls sind Anpassungen oder Erweiterungen im Bereich des Flurstücks Nr. 578 notwendig.

Entwässerung

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Gebiet Kiebitzheide-, Ulmenstraße“ aus dem Jahr 2012 wurde ein hydrogeologisches Gutachten aufgestellt um die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser zu prüfen. Die im Gutachten vom 29.07.2011 ermittelten K_f -Werte spiegeln die bekannten Bodenverhältnisse im Bereich der Kiebitzheide- / Ulmen-

straße wieder. Mit den vorliegenden K_f -Werten ist eine schadfreie Versickerung nicht zu erwarten, weshalb eine Ableitung in einen Regenwasserkanal bzw. in einen Vorfluter empfohlen wird. Es ist davon auszugehen, dass sich die Bodenverhältnisse seit der Aufstellung des Gutachtens nicht geändert haben, weshalb die Aussagen weiterhin Gültigkeit besitzen.

Die Entwässerung im Einzugsgebiet des in Rede stehenden Bebauungsplanes erfolgt im Wesentlichen im Mischsystem. Eine Regenwasservorflut ist im Bereich der Bebauung Lukasstraße 10 nicht vorhanden. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll daher über den bestehenden Mischwasserkanal in der Lukasstraße erfolgen. Mittels begrünter Dachflächen kann ein zumindest ein gewisser Teil des Niederschlagswassers vor Ort zurückgehalten werden, wodurch eine gedrosselte Ableitung zur Kanalisation erreicht werden kann.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung kann durch den Zentralen Betriebshof Gladbeck (ZBG) erfolgen. Hinsichtlich der Bebauung der reinen Wohngebiets ist gemäß der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Gladbeck eine Bereitstellung der Abfallbehälter in Fahrbahnnähe der Lukasstraße zu gewährleisten.

Elektromobilität

Im Geltungsbereich ist die Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität zu prüfen und bei Vorhandensein eines geeigneten Leitungsnetzes anzustreben.

10 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege sind nach bisherigen Erkenntnissen im Plangebiet nicht betroffen. Erste Erdbewegungen sollten dennoch rechtzeitig dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, An den Speichen 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitgeteilt werden. Sollten bei Bodeneingriffen jeglicher Art kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Mauerwerksteile entdeckt werden, ist dies der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, in Münster anzuzeigen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Eine entsprechende Formulierung ist im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen worden.

11 Immissionsschutz

Die geplanten Neubaumaßnahmen liegen im Wohnsiedlungsbereich der Lukasstraße / Markusstraße. Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

12 Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet.

13 Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaanalyse der Stadt Gladbeck

In der Klimaanalyse der Stadt Gladbeck ist das Plangebiet in das Klimatop „Stadtrandklima“ mit meist aufgelockerten und durchgrüntem Wohnsiedlungen eingeordnet. Diese bewirken schwache Wärmeinseln, es bestehen allerdings ein ausreichender Luftaustausch und meist gute Bioklimate, sodass man insgesamt von einem wohnklimatischen Gunstraum sprechen kann.

Als Planungshinweise für den Stadtbezirk Butendorf, in dem sich das in Rede stehende Plangebiet befindet, wird der Erhalt einer aufgelockerten und durchgrüntem Bebauungsstruktur definiert. Kleinräumige Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen sind anzustreben und eine bauliche Nachverdichtung ist aus stadttökologischer Sicht nur in untergeordneten Teilbereichen und mit dem Erhalt eines hohen Grünflächenanteils möglich. Zudem ist eine Bebauungsgrenze am Siedlungsrand östlich der Feldstraße im Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Freiland festzulegen und Immissionsschutzpflanzungen entlang von Schnellstraßen sind zu errichten oder aufzuwerten.

Die in Rede stehende Planung entspricht der Klimaanalyse in soweit, dass es zwar im Gebiet zu einer leichten Nachverdichtung kommt, eine „aufgelockerte und durchgrünte Bebauungsstruktur“ aber erhalten bleibt, da die Wohnbebauung Gärten erhält und die Kitaaußenanlage ebenfalls begrünt ist. Zudem werden Festsetzungen getroffen, die versiegelte Vorgärten verhindern und Dachbegrünungen forcieren. Dies trägt ebenfalls zur Begrünung bei und reduziert Wärmeinseln.

14 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

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

15 Artenschutz

Bebauungspläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist nach neuem Recht bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Andernfalls könnte der Bebauungsplan aufgrund eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein. In diesem Zusammenhang muss auch geprüft werden, ob eine „objektive Ausnahmelage“ nach § 45

Abs. 7 BNatSchG vorliegt. Diese Beurteilung erfolgt durch die zuständige untere Landschaftsbehörde. Sie stellt gegebenenfalls die Erteilung von Ausnahmen in später zu entscheidenden Einzelfällen in Aussicht.

Sofern bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes alle Arbeitsschritte einer Artenschutzprüfung soweit erforderlich durchgeführt wurden, kann bei der späteren Genehmigung eines Vorhabens auf eine erneute Prüfung der Artenschutzbelange verzichtet werden, sofern der Zeitpunkt der Bauantragstellung nicht später als 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes liegt und die Artenschutzprüfung unter Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde durchgeführt wurde. Für das Plangebiet wurde daher das Büro „grünplan“ mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung Stufe 1 veranlasst.

Der Planungsraum liegt im Blattschnitt des Quadranten 1 des Messtischblattes 4408- Gelsenkirchen. Für den Quadranten sind im Informationssystem des LANUV Vorkommen von 18 planungsrelevanten Arten benannt. Durch eine Begrenzung der Auswahl auf die Lebensraumtypen, die das Plangebiet kennzeichnen, ließ sich die Anzahl der möglichen Artenvorkommen auf zehn Arten reduzieren (vier Fledermausarten, sechs Vogelarten).

In der Zusammenschau von Fachdatenrecherche, Begehung und Potenzialerschließung vor Ort sowie unter Berücksichtigung der Habitatansprüche planungsrelevanter Arten kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden, sofern die folgenden Vorgaben eingehalten werden.

Um den Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für ggf. gebäudenutzende Fledermausarten z.B. einzelne Zwergfledermäuse sicher ausschließen zu können, ist vorsorglich die Beachtung einer Bauzeitenregelung für die Abrissarbeiten erforderlich. Grundsätzlich ist – im Hinblick auf mögliche Fledermausvorkommen – der Herbst (Oktober/November) als günstigster Abrisszeitraum zu erachten, da mögliche Wochenstuben bereits aufgelöst wurden. Zudem befinden sich die Tiere noch nicht im Winterschlaf und können auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko kann somit umgangen werden.

Die Abbrucharbeiten sind daher im Oktober/November nach der Hauptaktivitätsperiode und Wochenstubenphase der Fledermäuse durchzuführen bzw. zu beginnen. Sofern die wesentlichen Eingriffe in die Fassaden und die Dachbereiche abgeschlossen sind, ist eine Fortsetzung der Abbrucharbeiten ab Ende November unkritisch, da davon auszugehen ist, dass alle potenziell am Gebäude vorhandenen Tiere abgewandert sind.

Weiterhin sind folgende Punkte im Rahmen der Abrissarbeiten zu beachten:

- Information der am Abbruch beteiligten Unternehmen, Arbeiter und der zuständigen Mitarbeiter des Auftraggebers über die Thematik des Artenschutzes und Einweisung in die zu beachtende Vorgehensweise,

- möglichst vorsichtiges Öffnen von bisher nicht einsehbaren Hohlräumen in den Dach- und Fassadenbereichen insbesondere der Attikaverkleidung vor dem weiteren Abbruch der Gebäude,
- sofortiger Abrisstopp im Falle des Fundes von Fledermäusen während der Abrissarbeiten; Information eines Sachverständigen und ggf. Bergung, fachgerechte Versorgung, Unterbringung, Pflege sowie Auswilderung der Tiere durch diesen sowie Abstimmung des weiteren Vorgehens mit der unteren Naturschutzbehörde.
- Unter Beachtung der oben genannten Bauzeitenregelung kann gleichzeitig eine Zerstörung von Gelegen gebäudenutzender Vogelarten und damit eine unbeabsichtigte Tötung von Einzel- bzw. Jungtieren ausgeschlossen werden.

Hinweis: Ein Abriss in den Frühjahrs- und Sommermonaten ist nur möglich, wenn die Gebäude vorab durch einen ökologischen Fachgutachter auf einen möglichen Fledermausbesatz und gleichzeitig auf Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten kontrolliert wurden und die Überprüfung keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte erbracht hat.

Potenziell durch das Vorhaben betroffen sind vornehmlich anpassungsfähige und häufige Vogelarten der Gebüsche und Kleingehölze, die durch die Baufeldfreimachung ihre Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten verlieren könnten. In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden. Sofern im Rahmen einer Kontrolle durch einen ökologischen Fachgutachter ein sicherer Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44, Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG möglich ist, kann in Abstimmung mit der UNB von dem oben genannten Zeitraum abgewichen werden. Abweichende Planungen (z.B. Abriss- oder Fällarbeiten) oder Arbeitszeiträume außerhalb der genannten Brutschutzzeiten, sind mit der Stadt Gladbeck abzustimmen.

Im Hinblick auf anlagebedingte Wirkungen der Planung kann sich für Vögel ein erhöhtes Kollisionsrisiko an großen Glasfronten (z.B. beim Neubau der Kita) ergeben. Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren, sind daher bei der Neuanlage von Gebäuden großflächige Verglasungen grundsätzlich zu vermeiden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente/reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Große Reflektionsfronten sind mit möglichst flächigen Mustern und Strukturierungen zu markieren.

In der Gesamtbewertung werden unter Beachtung von Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

16 Bergbauliche Einwirkungen

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Graf Moltke 1“ im Eigentum der RAG AKTIENGESELLSCHAFT, im Welterbe 10 in 45141 Essen sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Broich“ im Eigentum der E.ON. SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen oder zentrale E-Mailadresse mining@eon.com) sowie der thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Str. 100 in 47166 Duisburg (zu je ½). Ferner liegt die Planfläche über dem Bewilligungsfeld „Welheim Gas“. Die Bewilligung gewährt das zeitlich begrenzte Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (hier Grubengas). Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die Minegas GmbH, Rütenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks. evtl. notwendig werden- der Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern, hier: Deutsche Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, sowie Krupp Hoesch Stahl GmbH, vertreten durch ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Postfach 102165, 45021 Essen, aufzunehmen.

17 Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Allerdings befindet sich ein unterirdischer Heizöltank von 16 m³ auf dem Grundstück, dessen genaue Lage unbekannt ist. Bodenverunreinigungen können im Umfeld des Tanks nicht ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan ist präventiv bzgl. des Bodenschutzes der nachfolgende Hinweis aufgenommen worden:

„Sollten im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Altlastenstelle der Stadt Gladbeck sowie der „Unteren Bodenschutzbehörde“ des Kreises Recklinghausen abzustimmen.“

Aufgrund eines unterirdischen Heizöltanks können Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Bei Bodenarbeiten ist mit der entsprechenden Sachkunde vorzugehen.

Die Erstellung der durchwurzelbaren Bodenschichten hat entsprechend den Anforderungen des § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) in Bezug auf Art und Mächtigkeit zu erfolgen. Zu beachten sind ferner die Anforderungen der das Merkblatt 44 des LANUV sowie die LABO-Arbeitshilfe zu § 12 BBodSchV, die DIN 18915, DIN 19731 und die dazugehörigen Regelwerke und Richtlinien.“

18 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 178 ist die Einleitung eines formellen Bodenordnungsverfahrens nicht erforderlich.

19 Strukturdaten

Größe des räumlichen Geltungsbereichs ca. 6.175 qm (0,6 ha)

Diese gliedert sich in:

Allgemeines Wohngebiet ca. 4.790 qm (0,5 ha)

Reines Wohngebiet ca. 1.385 qm (0,1 ha)

20 Finanzierung / Kosten

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Mittel erforderlich.

Aufgestellt im Amt für Planen, Bauen, Umwelt
der Stadt Gladbeck, 23.08.2021



-Fuchte-

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Büro grünplan durch Dipl.Ing. (FH) Alexander Quante, Dortmund, 27.04.2021