

- 1.0 Gesetzliche Grundlagen**
- 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3.0 Vorbereitende Bauleitplanung / sonstige Planvorgaben**
- 4.0 Planungsanlass und Zielsetzung**
- 5.0 Verfahrensablauf**
- 6.0 Bebauungsplaninhalte**
- 7.0 Erschließung**
- 8.0 Ver- und Entsorgung**
- 9.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler -**
- 10.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**
- 11.0 Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes**
- 12.0 Finanzierung / Kosten**
- 13.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes**
- 14.0 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**

1.0 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586),

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland 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 Artikel I des Gesetz vom 28. Oktober 2008 (GV NRW S. 644),

Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2007 (GV NRW S. 380),

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 19.06.2007 (GV. NRW. S. 226, 316) 522),

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463),

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S 3316)

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

- im Norden von den südlichen Grenzen der Baugrundstücke Horster Straße 89 sowie Kiebitzheidestraße 6 und 8,
- im Osten von den westlichen Grenzen der Baugrundstücke der westlichen Mathäusstraße,
- im Süden durch die Nordseite der Lukasstraße,
- im Westen von der östlichen Seite der Horster Straße.

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

3.0 Vorbereitende Bauleitplanung / sonstige Planvorgaben

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

Die Fläche des Nahversorgungsbereiches soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Die teilweise abweichende Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes soll gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4.0 Planungsanlass und Zielsetzung

In Gladbeck-Butendorf hat sich an der Ostseite der Horster Straße zwischen der Kiebitzheidestraße und der Lukasstraße ein Nahversorgungsbereich mit Einzelhandel entwickelt. In 2007 wurde der hier vorhandene PLUS-Markt auf eine heute gängige Versorgungsgröße erweitert.

Nach dem bereits vollzogenen Abriss der Tankstelle nördlich des PLUS-Marktes soll dieser Bereich durch den Neubau eines Ärztehauses mit Apotheke einen baulichen Abschluss finden. Zusätzlich soll der heute zweigeteilte Geschäftsbereich des Getränkemarktes im Eckbereich Horster Straße/Lukasstraße erweitert und zu einer Einheit verbunden werden.

Da der Bebauungsplan für diesen Teil eine abweichende Festsetzung (Tankstelle) trifft, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geschaffen werden.

5.0 Verfahrensablauf

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.01.2008 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bauungsplanes Nr. 10a beschlossen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Am 23.04.2009 hat der Stadtplanungs- und Bauausschuss die Offenlegung des Planes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlegung wurde in der Zeit vom 27.07. – 27.08.2009 durchgeführt.

6.0 Bebauungsplaninhalte

6.1 Allgemeines

Die bereits in der Örtlichkeit vorhandenen Nahversorgungsbereiche (PLUS-Markt) sowie der Wohnbereich der Lukassstraße 3 und 5 werden bestandsorientiert festgesetzt.

Neu überplant wird der ehemalige Tankstellenbereich durch das Ärztehaus sowie der heute zweigeteilte Geschäftsbereich des Getränkemarktes in den Gebäuden Horster Straße 101 und Lukasstraße 1.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden durch Erweiterung des vorhandenen Stellplatzbereiches nördlich des Einzelhandelsbereiches nachgewiesen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Der „Versorgungsbereich“ entlang der Horster Straße mit geplantem Ärztehaus (ehemaliges Tankstellengrundstück) sowie dem Einzelhandelsbereich wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

Der Wohnbaubereich an der Lukasstraße wird wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10a auch zukünftig als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden zusätzlich durch Baugrenzenausweisungen beschränkt.

6.5 Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Immissionsschutz (vgl. Kapitel 13) in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.0 Erschließung

Das Plangebiet wird von der Horster Straße bzw. von der Lukasstraße erschlossen. Für den zur Horster Straße angrenzenden Bereich des Mischgebietes ist die Erschließung durch den vorhandenen Nahversorger und den angrenzenden Parkplatzbereich bereits erschlossen. Das neu geplante Ärztehaus wird über diesen vorhandenen Parkplatzbereich erschlossen.

Die Wohnhäuser Lukasstraße 3/5 sind durch die Lukasstraße erschlossen. Zusätzlich werden hier Stellplätze für den Getränkemarkt vorgesehen.

8.0 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Leitungssysteme gesichert.

Die vorhandenen Grundstücke sind bereits vor dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden. Eine Verpflichtung gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) auf ortsnahe Versickerung, Verrieselung bzw. ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser besteht somit nicht.

9.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nicht berührt. Da das Gelände bereits komplett bebaut ist bzw. war (ehemalige Tankstelle) sind auch keine Bodendenkmäler zu erwarten.

10. 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.

11.0 Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein ehemaliges Tankstellengelände (Flurstück 577). Dieses wurde zwischenzeitlich umfangreich saniert. Der belastete Boden wurde bis in eine Tiefe von 6 m vollständig ausgetauscht. Im Bereich des Böschungsbereiches zur Horster Straße und zum Gelände des südlich angrenzenden PLUS-Marktgeländes sowie in tieferen Bodenbereichen sind Restbelastungen verblieben, die seinerzeit aus bautechnischen Gründen nicht entfernt werden konnten. Bezogen auf das Bebauungsplanverfahren sind durch diese Restbelastungen aber keine Nutzungseinschränkungen gegeben. Eine Relevanz hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird nicht gesehen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist eine gutachterliche Begleitung der Auskoffierungsmaßnahmen erforderlich. Beim Antreffen von kontaminierten Aushubmaterialien sind diese chemisch zu untersuchen und entsprechend des Analyseergebnisses einer Entsorgung bzw. Verwertung unter Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen zuzuführen.

Die Sanierungsbaugrube wurde mit Füllsanden verfüllt. Hinsichtlich einer bautechnischen Eignung des Untergrundes können keine Aussagen durch die Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen getroffen werden.

Das Grundwasser ist im Plangebiet massiv durch BTX-Aromaten (Benzol, Toluol, Xylol) und durch MTBE (Methyl-tert.-Butyl-Ether) verunreinigt. Eine Nutzung des Grundwassers ist daher grundsätzlich auszuschließen. Zur Sicherstellung einer Sanierung des Grundwassers sind die im Plangebiet vorhandenen Grundwasserpegel von einer Überbauung freizuhalten. Die Pegel dürfen im Zuge von Baumaßnahmen oder anderen Umnutzungen nicht beschädigt oder zerstört werden. Die Lage der Pegel ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

12.0 Finanzierung/Kosten

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Mittel erforderlich.

13.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes

Eine Untersuchung der Geräuschemissionen durch Gewerbe und Straßenverkehr im Bebauungsplangebiet wurde durch den TÜV Nord Systems GmbH, Essen, durchgeführt. Hierbei wurde untersucht, welche Geräuschemissionen in der Nachbarschaft der Geschäftshäuser nach Erweiterung des Getränkemarktes und Errichtung eines Ärztehauses zu erwarten sind. Zusätzlich wurden die am geplanten Ärztehaus zu erwartenden Geräuschemissionen durch Straßenverkehr beurteilt.

Das Ergebnis der Untersuchung ist, dass durch die Erweiterung des Getränkemarktes und die Errichtung eines Ärztehauses keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erkennen sind. Mit Spitzenpegeln, die die Richtwerte um mehr als 30 dB(A) am Tage überschreiten, ist nicht zu rechnen.

Eine Bewertung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand vom 500 m vom Betriebsgrundstück nach Punkt 7.4 TA Lärm zeigt, dass zusätzliche organisatorische Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Im Rahmen der Berechnung der Geräuschemissionen des Straßenverkehrs wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an dem geplanten Ärztehaus überschritten werden.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte ist über notwendige Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu entscheiden. Da aus städtebaulichen Gründen an diesem Standort keine Maßnahmen zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand) möglich sind, können zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse für das geplante Gebäude Horster Straße 91 nur passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Zur Bemessung des passiven Schallschutzes sind die ermittelten Beurteilungspegel mit Hilfe der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, bewertet worden.

Die festgestellten Immissionen machen demnach am Gebäude Horster Straße 91 an der Westfassade die Verwendung von Außenbauteilen mit einem Bauschalldämmmaß ($R_{w,res}$) in Höhe von 40 dB(A) für Wohn- und Übernachtungsräume erforderlich (Lärmpegelbereich IV). Für Schlafräume ist zur Sicherstellung der Nachruhe darüber hinaus der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

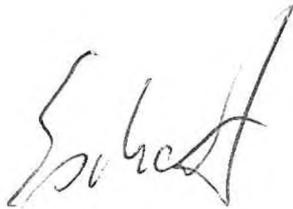
Für Büroräume an der Westfassade sowie bei den anderen Gebäudeseiten reichen Fenster der Schallschutzklasse 2 aus. Da dieses notwendige Bauschalldämmmaß bereits durch die Einhaltung der gültigen Energieeinsparverordnung erreicht wird, wird das Bauschalldämmmaß hierfür nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt.

14.0 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Unabhängig davon, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen, soweit die Planung zu Eingriffen führen kann.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden jedoch keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen bzw. vorbereitet. Demnach sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Gladbeck, den 23.10.2009



Eschert

Anlage

Gutachten zu Geräuschimmissionen durch Gewerbe und Straßenverkehr des TÜV Nord Systems GmbH & Co KG, Essen, vom 18.07.2008