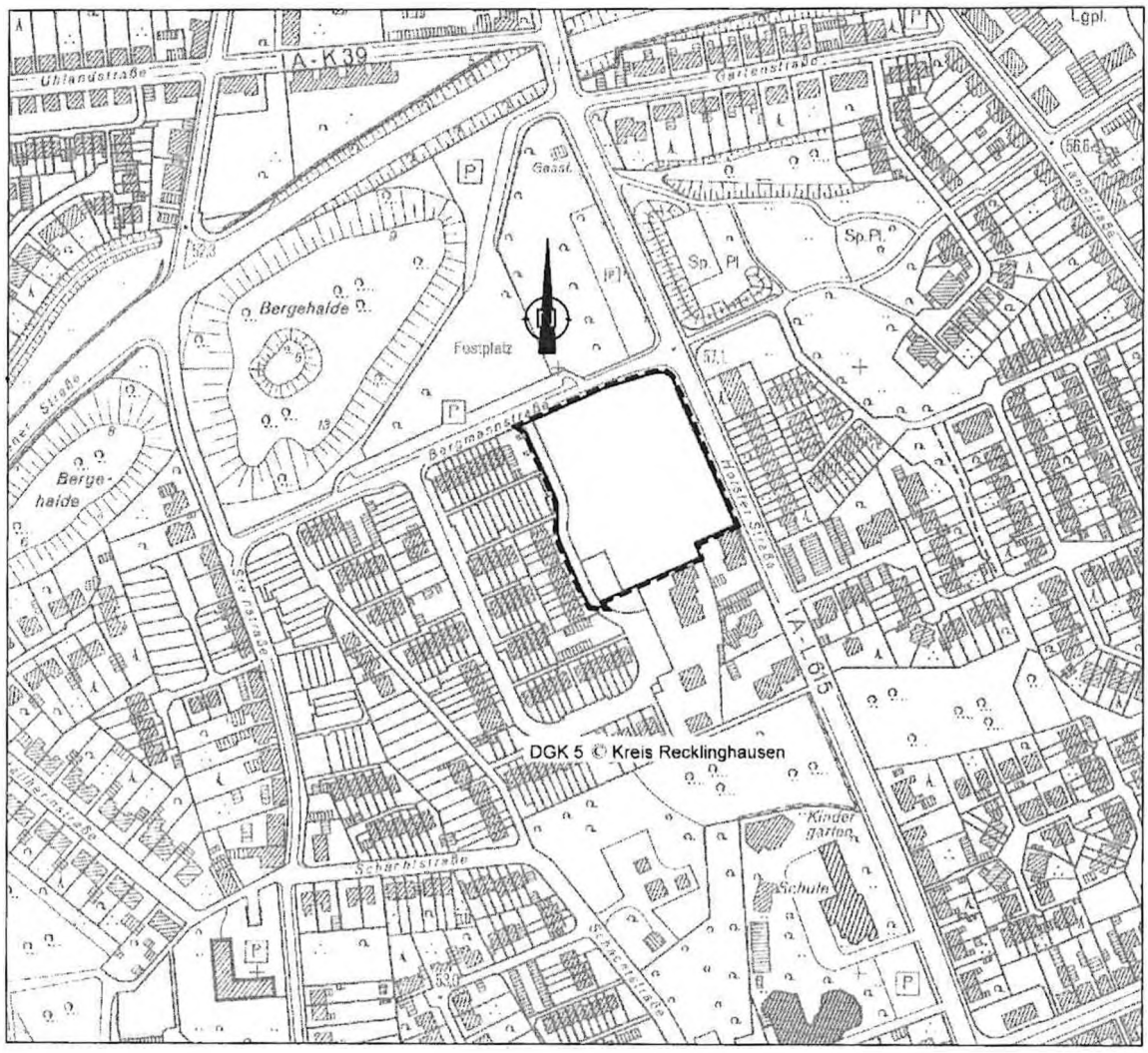
Stadt Gladbeck
Amt für Stadtplanung
und Bauaufsicht



BEGRÜNDUNG zum
Bebauungsplan Nr. 162
Gebiet: Horster Str. / Bergmannstraße
vom 29.07.2014
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Rechtsqualität des Bebauungsplanverfahrens
4. Planungsrechtliche Situation
5. Planungsanlass und Zielsetzung
6. Städtebauliche Konzeption
7. Art der baulichen Nutzung
8. Maß der baulichen Nutzung
9. Bauweise
10. Überbaubare Grundstücksflächen
11. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
12. Stellplätze
13. Erschließung
14. Ver- und Entsorgung
15. Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler -
16. Immissionsschutz
17. Umweltbericht
18. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
19. Artenschutz
20. Bergbauliche Einwirkungen
21. Altlasten
22. Bodenordnende Maßnahmen
23. Strukturdaten
24. Finanzierung/Kosten

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878).

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gladbeck-Butendorf, Gemarkung Gladbeck, Flur 77. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Bergmannstraße,
- im Osten durch die westliche Grenze der Horster Straße,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der vorhandenen Bebauung Horster Straße 70 und Wilhelm-Olejnik-Straße 100-130,
- im Westen durch die westliche Grenze der Wilhelm-Olejnik-Straße.

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

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 wird der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Da der Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet" (WA) festsetzt, ist dieser i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Planungsanlass und Zielsetzung

Im Rahmen der baulichen Entwicklung des Baugebiets Butendorf-West (ehemaliges Zechen- und Kokereigelände Graf Moltke 1/2) sollen künftig die bisher unbebauten Bereiche der Horster Straße / Bergmannstraße mit vier Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Es ist beabsichtigt, die gesamte Wohnanlage mit Ausnahme der größeren Wohnungen in den Staffelgeschossen mit Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus zu errichten.

6. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht für den künftigen Wohnbereich eine Straßenrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern entlang der Horster Straße und der Bergmannstraße vor. Die zwei geplanten Gebäude an der Horster Straße sollen viergeschossig und mit einem Staffelgeschoss errichtet werden. Sie orientieren sich in der Höhe an der vorhandenen Bebauung Horster Straße Nr. 70.

Die zwei geplanten Gebäude an der Bergmannstraße sollen dreigeschossig plus Staffelgeschoss ausgebildet werden, um einen gestaffelten Übergang zur vorhandenen zweigeschossigen Bebauung an der Wilhelm-Olejnik-Straße zu ermöglichen.

Die Anfahrbarkeit der notwendigen Stellplatzanlage wird über zwei Zufahrten von der Horster Straße und der Bergmannstraße aus gewährleistet. Eine Zufahrt von der Wilhelm-Olejnik-Straße aus ist bei dieser Konzeption nicht vorgesehen. Eine Eingrünung der Stellplatzanlage wird mit Bäumen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Der anders als im Bebauungsplan Nr. 75² festgesetzte Einfahrbereich (Geh- und Leitungsrecht zug. der Allgemeinheit) von der Bergmannstraße aus in die Wilhelm-Olejnik-Straße wird im nun aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 162 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Somit kann auch für diesen Bereich eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

7. Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 162 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im gesamten WA-Gebiet ausgeschlossen, da derartige Nutzungen innerhalb des Wohngebietes städtebaulich nicht erwünscht sind. Darüber hinaus stellt das Plangebiet keinen geeigneten Standort für die betreffenden Nutzungen dar.

8. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird im Bebauungsplan über die Anzahl der Vollgeschosse, über die Höhe der baulichen Anlagen sowie über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Im Bereich der Horster Straße (WA 1) wird die Zahl der Vollgeschosse auf IV und im Bereich der Bergmannstraße (WA 2) auf III begrenzt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für das Plangebiet WA 1 und WA 2 mit 0,4 festgesetzt.

9. Bauweise

Als Bauweise wird für das Plangebiet (WA 1 und WA 2) in Anlehnung an die bauliche Prägung durch die Umgebungsbebauung eine offene Bauweise vorgeschrieben.

10. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

11. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Darüber hinaus sind die im Bebauungsplan mit einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB versehenen Flächen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

12. Stellplätze

Aufgrund des erarbeiteten Sanierungsplans für das ehemalige Zechengelände und der durchgeführten Sanierung kann der ruhende Verkehr für den geplanten Geschosswohnungsbau nicht durch den Bau einer Tiefgarage abgedeckt werden. Daher muss der ruhende Verkehr auf den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht bzw. nachgewiesen werden.

Die Flächen für die notwendigen Gemeinschaftsstellplätze / -carports werden, sofern sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt.

Außerhalb des Plangebietes stehen Stellplätze in begrenzter Anzahl in den beidseitig vorhandenen Parkstreifen der Horster Straße zur Verfügung. Im Straßenraum der Bergmannstraße selbst besteht kein Parkangebot. Umfangreiche Parkmöglichkeiten bestehen aber auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden Festplatz.

13. Erschließung

Der Planbereich wird von der vorhandenen Horster Straße und der Bergmannstraße aus erschlossen.

Die Horster Straße ist als Landesstraße (L 615) Teil des städtischen Vorbehaltsnetzes. Die Verkehrsbelastung auf der Horster Straße liegt im Bereich des Plangebietes bei ca. 12.500 PKW-E/Tag. Der Schwerverkehrsanteil in der Horster Straße beträgt ca. 1,8 v.H. Die Horster Straße ist eine wichtige Verbindungsstraße zwischen der Gladbecker Innenstadt und den südlichen Stadtteilen sowie darüber hinaus nach Gelsenkirchen. Die heutige Verkehrsbedeutung und die damit verbundene Verkehrsbelastung wird die Straße auch zukünftig haben.

Die Bergmannstraße ist Teil einer Tempo-30-Zone mit untergeordneter verkehrlicher Bedeutung. Dennoch sind über die Bergmannstraße größere Wohnquartiere wie die Wilhelm-Olejnik-Straße und Flözweg an die Horster Straße angebunden. Zudem hat die Bergmannstraße über ihre nördliche Verlängerung mit der Steinstraße einen direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz mit der Bundesstraße B 224. Die daraus resultierende Sammel- und Verbindungsfunktion wird die Bergmannstraße auch zukünftig haben.

Für das Plangebiet besteht bereits heute eine gute ÖPNV-Anbindung. In der Horster Straße verkehren die beiden Buslinien SB 36 (GE-Hbf. - GE-Horst - GLA-Oberhof - BOT-Kirchhellen) und 259 (BOT-ZOB - GLA-Oberhof - GE-Horst). Beide Linien fahren während der Hauptverkehrszeiten im 20-Minuten-Takt. Die nächstgelegene Haltestelle (Steigerweg) liegt fast unmittelbar angrenzend ca. 30 bzw. 50 m südlich des Plangebietes in der Horster Straße.

Ein weiteres ÖPNV-Angebot besteht mit der Linie 253 (GLA-Zweckel Dechenstraße - Rentfort Nord - Oberhof - GE-Horst) in der Bergmannstraße. Während der Hauptverkehrszeiten fährt die Linie 253 im 30-Minuten-Takt. Die nächstgelegene Haltestelle (Wilhelm-Olejnik-Straße) befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ca. 30 m westlich der Horster Straße in der Bergmannstraße.

14. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im bestehenden Straßensystem vorhanden. Die Ver- und Entsorgung der geplanten Neubebauung ist durch Anschluss an die bestehenden Systeme zu sichern.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der Emschergenossenschaft und der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 "Wasserwirtschaft" Anregungen zur Entwässerung des Niederschlagswassers vorgebracht. Aus Sicht der Bezirksregierung würden die unversiegelten Flächen erstmalig bebaut. Gemäß § 51a LWG wären die Flächen im Trennsystem zu entsorgen. Das Niederschlagswasser wäre einem Gewässer oder dem Grundwasser zuzuführen und dürfe nicht mit Schmutzwasser vermischt werden. Hierzu erforderliche Untersuchungen seien im Vorfeld durch die Stadt Gladbeck durchzuführen und die erforderlichen Anlagen entsprechend zu planen.

Insofern bestünden Bedenken, das Schmutz- und Niederschlagswasser der vorhandenen Mischkanalisation zuzuführen.

Darüber hinaus hätte die Emschergenossenschaft diese Fläche in der Planung der Regenwasserbehandlungsanlagen nicht berücksichtigt, so dass die Entwässerung des Niederschlagswassers bei einem Anschluss an das Mischsystem nicht gesichert wäre.

Diesbezüglich ist festzustellen, dass der Bebauungsplanbereich Nr. 162 einen Teilbereich des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75² überplant. Für dieses wesentlich größere Plangebiet wurden die wasserrechtlichen Rahmenbedingungen bereits bei der damaligen Entwicklung des Plangebietes geregelt. Vor diesem Hintergrund sind nun für den noch verbliebenen Teilbereich des Baugebietes in Gladbeck-Butendorf weitergehende siedlungswasserwirtschaftliche Forderungen nicht begründet.

Der Bebauungsplan Nr. 75² hatte eine bauliche Entwicklung auf einem ehemaligen Zechengelände zum Ziel. Demnach handelt es sich hierbei nicht um Flächen, die i. S. d. § 51 a LWG erstmals bebaut werden. Darüber hinaus ist aufgrund von Verunreinigungen (Altlast, Bauschutt etc.) ein Sanierungsplan erarbeitet und auf dieser Grundlage eine entsprechende Sanierung durchgeführt worden. Eine Versickerung von Regenwasser ist auf der gesamten Sanierungsfläche untersagt, so dass als Folge hieraus ohnehin keine Versickerung i. S. d. § 51a LWG durchgeführt werden kann.

Die bestehende Entwässerung für das gesamte Bebauungsplangebiet (Bebauungsplan Nr. 75² sowie Bebauungsplan Nr. 162) wird durch das bestehende Mischsystem gewährleistet. Ein potenzieller Vorfluter nur für Regenwasser liegt im Nahbereich (Radius 200 m) nicht vor. Ein in Frage kommender Vorfluter, der Wittringer Mühlenbach, liegt ca. 0,5 km von dem Bebauungsplangebiet entfernt. Kosten für einen zu bauenden Kanal würden rund 450.000 € betragen, wobei Regenwasserbehandlungskosten hierbei noch nicht mit eingerechnet sind.

Aus rechtlichen Gründen ist für dieses Projekt eine getrennte Versickerung/Ableitung des Regenwassers nicht erforderlich. Darüber hinaus ist sie aus technischen, wirtschaftlichen und bedingt durch die durchgeführte Sanierung auch aus tatsächlichen Gründen nicht durchführbar.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Emschergenossenschaft nach Rücksprache die gesamte Fläche des Bebauungsplangebietes Nr. 75², somit auch den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 162, bereits in ihrem Kanalnetzmodell bzgl. der Entwässerungsplanung berücksichtigt hat.

Unabhängig davon wird für die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 die Entwässerung für eine spätere Einleitung im Trennsystem vorbereitet. Wenn zukünftig für diesen Bereich ein Trennsystem implementiert wird, kann die Entwässerung des Gebietes später nachträglich problemlos im Trennsystem hergestellt werden.

15. Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler -

Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege sind nach bisherigen Erkenntnissen im Plangebiet nicht betroffen. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen jeglicher Art kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Mauerwerksteile entdeckt werden, ist dies der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege in Münster anzuzeigen. Eine entsprechende Formulierung ist im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen worden.

16. Immissionsschutz

Zur Ermittlung von immissionsbedingten Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurde eine gutachterliche Untersuchung vom "afi Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Arno Flörke" für das Plangebiet vorgenommen.

Im Rahmen der Untersuchung wurden verschiedene Lärmquellen betrachtet. Auf das geplante Wohngebiet wirken Geräusche durch den Verkehr der Horster Straße und der Bergmannstraße sowie durch die im "Hofbereich" liegenden Stellplätze ein.

Schallimmissionen Stellplatzanlage

Die Summe der ermittelten Geräusche an allen Immissionsorten ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sonntags um mindestens 3,4 dB und nachts um mindestens 1,0 dB unterschritten werden. An Werktagen beträgt die Unterschreitung während der Tageszeit mindestens 5,1 dB. Die höchsten Immissionen sind tags und nachts an dem Immissionsort Horster Straße 70 mit 47,6 dB(A) bzw. 35,0 dB(A) zu erwarten. Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 resultieren hieraus nicht.

Schallimmissionen Verkehr

Das Plangebiet wird entlang der Horster Straße vom Verkehrslärm am stärksten belastet. An den Baugrenzen des Plangebietes liegen tagsüber Beurteilungspegel zwischen 58 und 66 dB(A) und nachts zwischen 52 und 59 dB(A) vor. Somit werden entlang der Horster Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 tags um 10 bis 11 dB und nachts um 13 bis 14 dB überschritten.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist es notwendig, über erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zu entscheiden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sind im vorliegenden Fall aufgrund der innerstädtischen Lage und der unmittelbaren Nähe der Gebäude zu den Straßen nicht möglich. Demnach ist der notwendige Schallschutz für die betroffenen Gebäude durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern zu erfüllen.

Dies bedeutet, dass die Außenfassaden der Gebäude eine mindesterforderliche Schalldämmung aufweisen müssen. Die Dimensionierung wurde auf der Grundlage der Tages-Beurteilungspegel vorgenommen.

Zur Bemessung des passiven Schallschutzes ist die Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" heranzuziehen. Anhand der ermittelten Beurteilungspegel bzw. des daraus ableitbaren maßgeblichen Außenlärmpegels ergibt sich aus der Tabelle 8 das erforderliche resultierende Schalldämmmaß.

Schallschutzmaßnahmen

In den geplanten Gebäuden entlang der Horster Straße (WA 1) sind an allen Außenbauteilen der Nord-, Ost-, und Südfassaden Bauschalldämmmaße (R`w,res) in Höhe von 40 dB(A) gemäß DIN 4109, Tabelle 8, erforderlich. An der abgewandten Gebäudeseite (rückwärtige Westfassaden) ist eine Minderung des erforderlichen Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig. Das notwendige Bauschalldämmmaß wird im Bebauungsplan mit Hilfe einer textlichen Festsetzung festgeschrieben.

An den geplanten Gebäuden entlang der Bergmannstraße (WA 2) beträgt das erforderliche Bauschalldämmmaß (R`w,res) hingegen 35 dB(A) oder weniger und wird bereits durch die geltende Energieeinsparverordnung gewährleistet. Insofern wird für diesen Teil des Plangebietes kein Bauschalldämmmaß festgesetzt.
Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet in allen zum Schlafen bestimmten Räumen sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Ursächlich dafür ist die Tatsache, dass bei einem gekippten Fenster lediglich eine Pegelminderung von 15 dB(A) erreicht wird. Dies führt zu einer deutlichen Überschreitung der Anhaltswerte für Innenraumpegel der VDI-Richtlinie 2719 in Höhe von 35 dB(A) für die Nachtzeit. Während tagsüber eine Lüftung der Räume durch kurzzeitiges Öffnen der Fenster erfolgen kann, ist dies zur Nachtzeit nicht zumutbar. Folglich kann die Belüftung der Schlafräume in den geplanten Häusern entlang der Horster Straße und der Bergmannstraße nur mit Hilfe der vorgenannten Maßnahme gewährleistet werden.

17. Umweltbericht

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

18. 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.

19. Artenschutz

Bebauungspläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. BNatSchG erfüllen. Möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist nach neuerem 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 Bauantragsstellung nicht später als 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes liegt und die Artenschutzprüfung unter Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde durchgeführt wurde.

Daher wurde ein Gutachterbüro mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt (Biologische Station, Kreis Recklinghausen e.V., durch Dipl. Landsch.-Ökol. Niels Ribbrock, Artenschutzrechtliche Prüfung -Stufe 1- zum B-Plan Horster Straße in Gladbeck, Dorsten, 15. August 2013).
Das Fachinformationssystem @LINFOS des LANUV NRW wurde hinsichtlich Informationen zu schutzwürdigen Biotopen, § 62-Biotopen und bekannter Vorkommen planungsrelevanter Arten abgefragt. In der Umgebung sind zwei Flächen als schutzwürdige Biotope geführt. BK-4407-0051 (Alte Bergehalden in Gladbeck-Butendorf) und BK-4407-0008 (Waldfläche an der Horster Straße). Im Biotopkataster werden Zufallsbeobachtungen von Tierarten gelistet. In den beiden genannten BK-Flächen lassen sich jedoch keine Angaben zu Vorkommen planungsrelevanter Arten finden. §62-Biotope kommen auf und in der Umgebung der Planungsfläche nicht vor.

Die Abfrage des Fachinformationssystem „Geschützte Arten in NRW" ergab für das Messtischblatt 4407 bei Betrachtung der Lebensraumtypen „Vegetationsarme oder –freie Biotope", „Äcker, Weinberge", „Säume, Hochstaudenflure", „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen" und „Halden, Aufschüttungen" ein potentielles Vorkommen von 42 Arten. Darunter fallen sieben Säugetier-Arten, 31 Vogel-Arten, drei Amphibien-Arten und eine Reptilien-Art.

Eine Anfrage beim NABU Gladbeck ergab, dass dort Nachweise von drei Fledermaus-Arten aus 2011 für die damalige Brachfläche der Zeche Graf Moltke 1/2 vorliegen. Es konnten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler mit Anwesenheitsnachweisen festgestellt werden.

Potenzial-Risiko-Analyse

Vorprüfung der Wirkfaktoren
Während der Bauphase (baubedingte Wirkfaktoren) wird es durch Fahrzeugbewegungen, Bodenbewegungen und Veränderungen des Luftraums zu Störungen im Nahrungshabitat der vorkommenden Fledermaus-Arten kommen.

Durch die Überbauung (betriebsbedingte Wirkfaktoren) wird es zu qualitativen und quantitativen Veränderungen des Nahrungshabitates der Fledermaus-Arten kommen. Durch Erhöhung des Versiegelungsgrades und Reduzierung der Flächen mit blüten-

reichen Pionier- und Ruderalfluren wird die Vielfalt und Quantität an Insekten vermutlich reduziert. Zum Teil wird das Nahrungsangebot aus dem Bereich der Grünanlagen und der Stellplatzanlage diese Verluste ausgleichen. In Kombination mit dem Bereich der benachbarten Schutzzone um die ehemaligen Schachtanlagen werden mit der momentanen Lebensraumausstattung vergleichbare Strukturen geschaffen bzw. erhalten. Daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktion des Gesamtraumes nicht zu erwarten.

Abschätzung der Beeinträchtigung
Zwei der vorkommenden Fledermaus-Arten (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) sind typische Siedlungsarten, die an einen Nahrungserwerb in innerstädtischen Bereichen angepasst und auf keine naturnahen Lebensraumstrukturen angewiesen sind.

Die dritte nachgewiesene Art, der Große Abendsegler, konnte auf der ehemaligen Zechenbrache vermutlich nur nachgewiesen werden, weil durch die gehölzgeprägten Strukturen der Umgebung (Haldenaufschüttungen, Wäldchen an der Horster Straße) geeignete Lebensraumstrukturen vorhanden sind. Diese werden durch die geplante Bebauung jedoch nicht berührt.

Eine Potenzial-Risiko-Analyse für weitere planungsrelevante Arten, die potentiell auf dem Messtischblatt vorkommen, wird aufgrund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen und damit einhergehenden sehr geringen Wahrscheinlichkeiten von Vorkommen nicht als erforderlich eingeschätzt.

Eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung und damit eine Artenschutzprüfung der Stufe II ist aus Sicht des Gutachters aufgrund der nicht zu erwartenden Erheblichkeit der Beeinträchtigungen der lokalen Population der nachgewiesenen Arten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler nicht vorzunehmen. Die ökologische Funktion der Planungsfläche als Teil des Naturhabitats und damit als Teilelement der Fortpflanzungsstätte der genannten Arten bleibt aller Voraussicht nach erhalten.

Fazit
Die Bebauungsplanung im Bereich Horster Straße / Bergmannstraße und der Stellplatzanlage bewirkt keine erheblichen Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion des Raumes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte planungsrelevanter Arten. Durch die Recherche zu bekannten Vorkommen planungsrelevanter Arten und eine Potenzial-Risiko-Abschätzung durch eine Begehung der Vorhabensfläche und des Umfeldes kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass durch die Bebauungsplanung keine Zugriffsverbote auf planungsrelevante Arten und keine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgelöst werden.

20. Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet unterliegt nach heutigem Planungs- und Kenntnisstand keinen bergbaulichen Einwirkungen mehr. Dennoch wird zur Information ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass das Plangebiet in der Vergangenheit bergbaulichen Ein-

wirkungen unterlegen hat und Bauherren gehalten sind, im Zuge der Planung mit der RAG Aktiengesellschaft in 44623 Herne Kontakt aufzunehmen.

Der Bereich des Plangebietes „Horster Straße / Bergmannstraße" liegt über dem auf Blei verliehenen Bergwerksfeld "Klara II" und dem auf Sohle verliehenen Bergwerksfeld "Gustav". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer, die Thyssen Krupp Stahl GmbH, zu richten.

21. Altlasten

Für den räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes existiert z. Zt. noch der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 75², Gebiet: Butendorf West, der durch ein selbständiges Aufhebungsverfahren aufgehoben werden soll.

Aufgrund eines Altlastenverdachts wurde das Plangebiet (Bebauungsplanbereich Nr. 75²) Mitte der achtziger Jahre auf evt. vorhandene Altlasten untersucht. Da im Rahmen der Untersuchung Schadstoffe im Untergrund festgestellt wurden, ist eine weitere Bebauung im ursprünglichen Plangebiet nicht vorgenommen worden. Ursächlich dafür war, dass verschiedene Sanierungskonzeptionen und Sanierungsversuche einerseits nicht zum Erfolg führten, andererseits die vorgestellten Modelle entweder nicht genehmigungsfähig oder wirtschaftlich nicht umsetzbar waren.

Bis Ende der neunziger Jahre hat sich eine Wohnbebauung im o. g. Baugebiet nur sehr sporadisch entwickelt, so dass eine Flächenaktivierung im Bebauungsplangebiet neu angestoßen werden sollte.

Auf der Grundlage neuer gesetzlicher Regelungen und unter Einbindung eines in der Umsetzung von Sanierungsprojekten erfahrenen Gutachters ist die Entwicklung des Bebauungsplangebietes in eine neue umsetzungsorientierte Richtung ausgerichtet worden. In enger Kooperation zwischen Grundstückseigentümer, Gutachter, Stadt Gladbeck und dem Kreis Recklinghausen ist ein Sanierungsplan / -verfahren erarbeitet worden, das vom Kreis auch genehmigt wurde.

Das Sanierungskonzept ist umgesetzt worden, so dass wieder eine bauliche Entwicklung verfolgt werden konnte. Dieses gilt auch für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 162.

22. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 162 ist die Einleitung eines formellen Bodenordnungsverfahrens nicht erforderlich.

23. Strukturdaten

Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	ca.	13.165,00 qm (1,32 ha)
Diese gliedert sich in:		
• Allgemeines Wohngebiet	ca.	12.250,00 qm
• Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	915,00 qm

24. Finanzierung / Kosten

Zur Verwirklichung dieser Maßnahmen entstehen der Stadt Gladbeck keine Kosten. Die notwendigen Anbindungen an die Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Investor des Baugebietes vorzunehmen.

Aufgestellt im Planungsamt der Stadt
Gladbeck, 29.07.2014

Eschert

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung vom "afi Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Arno Flörke", November 2013
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von der Biologischen Station, Kreis Recklinghausen e.V., durch Dipl. Landsch.-Ökol. Niels Ribbrock, 15. August 2013