

**Stadt Gladbeck  
Amt für Stadtplanung  
und Bauaufsicht**

**BEGRÜNDUNG**  
vom 10. Februar 2005 zum  
Bebauungsplan Nr. 138  
Gebiet:  
Charlottenstraße / Luisenstraße

## **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 Immissionsschutz**
- 10.0 Strukturdaten**
- 11.0 Altlasten, Belange d. Abfallwirtschaft u. d. Bodenschutzes**
- 12.0 Finanzierung/Kosten**
- 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-VertrÄndG 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 NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30. April 2002 (GV NRW S. 160).

## 2.0 Lage des Planbereiches

---

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gladbeck-Stadtmitte-Ost, Gemarkung Gladbeck, Flur 33. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der vorhandenen Bebauung der Charlotten- und Luisenstraße;
- im Osten durch die westliche Grenze der Charlottenstraße;
- im Süden von der vorhandenen Bebauung der Elfriedenstraße;
- im Westen von der vorhandenen Bebauung der Heinrich- und Luisenstraße.

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 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck wird der Planbereich als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Gas) dargestellt. Um die angestrebte Nutzung einer Sonderbaufläche -hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Altenhilfe)- vornehmen zu können, ist es notwendig, den wirksamen Flächennutzungsplan dementsprechend zu ändern.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

## 4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

---

Der künftige Betreiber der Pflegeheime, die Gesellschaft Christopherus Seniorenresidenz GmbH, Gudenhagen 3, 59929 Brilon, beabsichtigt, auf dem Gelände des e-

hemaligen Gaswerkes (Rhenag) an der Charlotten- und Luisenstraße zentrale Einrichtungen der Altenpflege und Betreuung zu errichten.

Auf dem ca. 0,8 ha großen Gelände plant die Gesellschaft die Errichtung eines Seniorenzentrums mit 80-82 Betten sowie ein Zentrum für Demenzkranke mit 50-52 Betten. Das Seniorenzentrum soll als 3-geschossiges Gebäude plus Satteldach errichtet werden. Darüber hinaus sollen an der Charlottenstraße als Ergänzung zwei 2-geschossige Gebäude plus Satteldach mit insgesamt 20-25 Wohnungen für betreutes Wohnen angeboten werden.

Seitens der Stadt Gladbeck wird besonders die Absicht begrüßt, Pflegeplätze für Demenzkranke vorzusehen, da bisher dieses Angebot in der näheren Umgebung nicht vorhanden ist und zukünftig vermehrt Plätze benötigt werden. Das von der Gesellschaft entwickelte städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

## 5.0 Bebauungsplaninhalte

---

Die v.g. Betreibergesellschaft will, wie beschrieben, auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerkes die Elemente "Betreutes Wohnen", ein "Seniorenzentrum" und ein "Zentrum für Demenzkranke" an einem Standort zusammengefasst errichten. Die Bewohner des "Betreuten Wohnens" können bei Bedarf durch das Personal des Pflegeheims ambulant betreut werden. Des Weiteren soll ihnen ein Angebot an Mahlzeiten in der Cafeteria des Pflegeheims zur Verfügung stehen.

Der Gesamtkomplex des Seniorenwohnstandortes setzt sich als zusammenhängende Bebauung mit folgenden Nutzungen zusammen:

1. Verwaltungsbereich,
2. Seniorenheim für Demenzkranke (50 - 52 Betten),
3. Seniorenwohnheim (80 - 82 Betten),
4. Betreutes Wohnen (20 - 25 Wohnungen).

Der Bebauungsplan setzt für die v.g. Nutzungen gegliederte Sondergebiete fest. In den einzelnen Sondergebieten sind nur die nachfolgend aufgeführten Nutzungen / Funktionen zulässig:

### SO1 - Sondergebiet 1 (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 1 (Bestandsgebäude Luisenstraße 35) dient der Unterbringung der Verwaltung der einzelnen zu betreuenden Wohn- und Pflegebereiche. Hierfür wird eine II-geschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38°-45° festgesetzt.

### SO2 - Sondergebiet 2 (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 2 dient der Unterbringung der Bereiche für ein Zentrum für Demenzkranke und eines Seniorenzentrums. Die geplanten Gebäude sind für barrierefreies Wohnen nach DIN 18025 Teil 2 bestimmt. Hierfür wird eine III-geschossige abweichende Bauweise (offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude

über 50 m Länge zulässig sind) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38°-45° festgesetzt.

### SO3 - Sondergebiet 3 (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 3 dient der Unterbringung des betreuten Wohnens. Die geplanten Gebäude sind für barrierefreies Wohnen nach DIN 18025 Teil 2 bestimmt. Hierfür wird eine III-geschossige abweichende Bauweise, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß wird, (offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Länge zulässig sind) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Begrenzung der max. Wandhöhe (WH) von 6,50 m und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38°-45° festgesetzt.

Darüber hinaus ist im SO3 - Gebiet eine Tiefgarage mit Zuwegung von der Charlottenstraße aus vorgesehen.

Zur Erschließung der beiden Heime und als Verbindungsweg wird zwischen der Charlottenstraße und der Luisenstraße eine private Verkehrsfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zug. der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt.

Im östlichen Teil des Bebauungsplanbereiches werden die bestehenden Standorte der Gasstation und der Elektroversorgung entsprechend gesichert.

## **6.0 Erschließung**

---

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen "Charlotten-, Heinrich-, Luisenstraße".

Die Anbindung an das übergeordnete Netz erfolgt über die Buersche Straße zur Zweckeler Straße und Konrad-Adenauer-Allee / Nordring, die die Anbindung zur B 224 bzw. A 2 und A 52 ermöglichen.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz wird durch die Buslinien 255 und CE 91 mit den Haltepunkten "Gladbeck Ost Bhf" und "Erlenstraße" sichergestellt. Beide Linien fahren während der Hauptverkehrszeit im 20 - Minuten - Takt; in den übrigen Zeiten im 30 - Minuten - Takt. Die Linie 255 fährt von Gladbeck-Oberhof über Scholven nach Gelsenkirchen-Buer Rathaus. Der CE 91 stellt eine Verbindung zwischen Gelsenkirchen-Buer Rathaus, Gladbeck Goetheplatz, Bottrop ZOB Berliner Platz, Neue Mitte Oberhausen und Oberhausen Hauptbahnhof her.

## **7.0 Ver- und Entsorgung**

---

Die bereits vor Ort bestehende Bebauung wird über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Beabsichtigte Maßnahmen, die eine Ver- oder Entsorgung benötigen, sind durch eine Erweiterung dieser Systeme zu sichern.

Das anfallende Abwasser kann durch die bestehende Kanalisation durch den genossenschaftlichen Vorfluter Wittringer Mühlenbach und Boye über das genossenschaft-

liche Pumpwerk Bottrop-Boye abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Bottrop gereinigt werden.

## 8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler

---

Belange des Denkmalschutzes / der Bodendenkmäler sind 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 unter Pkt. Hinweise aufgenommen.

## 9.0 Immissionsschutz

---

Zur Ermittlung von eventuell erforderlich werdenden Schallschutzmaßnahmen wurde durch das Büro „MÜLLER-BBM“ eine Schallimmissionsprognose zum anlagenbezogenen Verkehr und zur Belüftungszentrale erarbeitet.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Geräuschimmissionen durch den anlagenbezogenen Verkehr und die Belüftungszentrale des Seniorenheims die Immissionsrichtlinie für "Reine Wohngebiete" nach TA Lärm an allen Immissionsorten tags um mindestens 4 dB(A) und nachts um mindestens 3 dB(A) unterschreiten.

Die Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen für ein "Reines Wohngebiet" werden eingehalten. Die Verkehrsräusche auf der öffentlichen Straße führen nicht zu schalltechnischen Schutzansprüchen.

## 10.0 Strukturdaten

---

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	ca. 8.040 m <sup>2</sup> (0,80 ha)
---	------------------------------------

Diese gliedern sich in:

Sondergebiet	ca. 7.989 m <sup>2</sup> (7,99 ha)
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 450 m <sup>2</sup> (0,05 ha)

## 11.0 Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

---

Für den Standort des ehemaligen Gaswerkes ist von dem Büro GEOlogik, Wilbers & Oeder GmbH eine Zusammenfassung vorliegender Begutachtungen aus den Jahren 1989 - 2001 und ein Sanierungskonzept erarbeitet worden. Dieses Sanierungskon-

zept ist im Vorfeld mit der "Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde" des Kreises Recklinghausen abgestimmt worden.

Nach Aussage des Kreises Recklinghausen ist davon auszugehen, dass auf der Grundlage der bisher durchgeführten Untersuchungen für Baumaßnahmen auf dem ehemaligen Gaswerksgelände ein Sanierungsplan erforderlich wird. Voraussetzung für die Erstellung des Sanierungsplanes ist die abschließende Beurteilung der Gefährdungssituation.

Im Sanierungskonzept empfiehlt der Gutachter weitere Kontrolluntersuchungen durchzuführen. Diese sollen vorrangig an Stellen durchgeführt werden, an denen bei früheren Feldarbeiten erhöhte Schadstoffgehalte, insbesondere erhöhte Gehalte an Naphthalin, nachgewiesen wurden. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls vorgeschlagen, die zurzeit noch vorhandenen Pegel beproben zu lassen. Die ergänzenden Kontrolluntersuchungen des Untergrundes zur Verifizierung / Falsifizierung der älteren Analyseergebnisse sind eine wichtige Maßnahme zur Festlegung genauer Handlungsempfehlungen im Rahmen des Sanierungsplanes für eine künftige Bebauung des ehemaligen Betriebsgelände.

## **12.0 Finanzierung/Kosten**

---

Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 138 entstehen der Stadt Gladbeck keine öffentlichen Kosten.

## **13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum**

---

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffsbewertungen für Bebauungsplanbereiche erforderlich. Diese Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist durch einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Landschaftsarchitekturbüro Friedhelm von Hausen vorgenommen worden.

Als Ergebnis bleibt festzustellen, daß durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 aufgrund der Ermittlungen der Differenzen von Biotopwert Bestand (5.262,20 WP) und dem Biotopwert Planung (5.311,20 WP) unter Berücksichtigung einer Kompensation von 30 Stück mittelgroßer Bäume (1.500 WP) ein positiver Biotopwert nachher hervor geht. Eine dbzgl. Festsetzung ist im Bebauungsplan aufgenommen worden. Der erforderliche Ausgleich kann innerhalb der festgesetzten SO<sub>2</sub> und SO<sub>3</sub>-Gebiete auf den Grundstücken selbst geschaffen werden.

Aufgestellt im Planungsamt der Stadt  
Gladbeck, 10. Februar 2005



-Buchner-