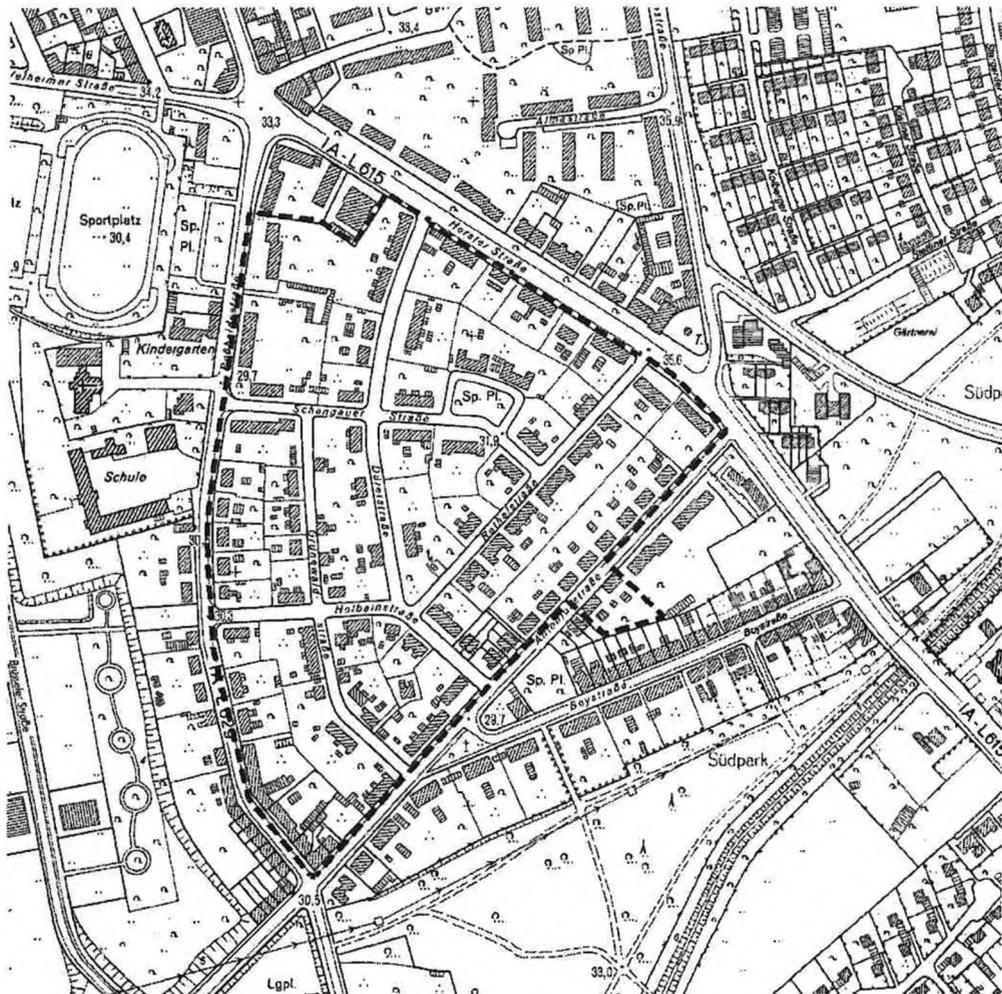


## Bebauungsplan Nr. 136

Horster-, Boy-, Roßheidestraße („Brauck A“)

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB, Stand 24.04.2006



Übersichtsplan ca. M. 1:5000, © Kreis Recklinghausen, Nr. 8027/2004 Katasteramt

**Stadt Gladbeck**  
**Amt für Stadtplanung und**  
**Bauaufsicht**

**Bebauungsplan Nr. 136, Gebiet:  
Horster-, Boy-, Roßheidestraße (Brauck A)**

**Stand 24.04.2006**

---

**Gliederung**

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Lage und Zustand des Plangebiets sowie Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.
3. Anlass der Planaufstellung
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Ziel und Zweck des Bebauungsplans
6. Art der baulichen Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung
8. Bauweise
9. Überbaubare Grundstücksflächen
10. Gestalterische Festsetzungen
11. Verkehrserschließung, Stellplatzkonzept
12. Ver- und Entsorgung
13. Altlasten
14. Immissionsschutz
15. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen
16. Bergschadensicherung
17. Denkmalschutz und Denkmalpflege
18. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt
19. Strukturdaten, Flächenbilanz mit Übersichtsplan als Anlage

**Bebauungsplan Nr. 136, Gebiet:  
Horster-, Boy-, Roßheidestraße (Brauck A)**

**Stand 24.04.2006**

---

**1. Gesetzliche Grundlagen**

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30.04.2002 (GV.NRW. S. 160)

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. I Nr. 5 vom 27.01.1998, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Hinweis zu BauGB

Das am 20.01.2004 eingeleitete Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 233 BauGB (Allgemeine Überleitungsvorschriften) nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (1990 – PlanzV 90)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 5.4.2005 (GV.NRW. S. 332)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. 1, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Baumschutzsatzung

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Gladbeck (Baumschutzsatzung) vom 28. November 1995 (Amtsblatt 31/1995 v. 28.12.1995), zuletzt geändert durch Satzung vom 15. Oktober 2003 (Amtsblatt 19/2003 v. 16.10.2003)

Denkmalbereichssatzung

Satzung der Stadt Gladbeck für den Denkmalbereich Brauck A vom 09.10.2003, in Kraft getreten am 18.12.2003.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG)

Neufassung in der Form der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV.NRW.S.463)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge  
(Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG vom 26. September 2002)  
(Bundesgesetzblatt I 2002 S. 3830)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 16. August 1998 (GMBl S. 503)

**Bebauungsplan Nr. 136, Gebiet:  
Horster-, Boy-, Roßheidestraße (Brauck A)**

**Stand 24.04.2006**

---

**2. Lage und Zustand des Plangebiets sowie Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Brauck. Es wird begrenzt im Norden von der Horster Straße, im Südosten von der Antonius- und Boystraße sowie im Westen von der Roßheide Straße.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 23.01.03 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in zwei Teilbereichen verkleinert.

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan den eigentlichen Kernbereich der ehemaligen Bergarbeitersiedlung „Brauck A“ bzw. den Bereich der Denkmalebene überplanen. Die Bereiche der südlichen Antoniusstraße und Boystraße gehören nicht zu diesem Quartier. Hier sind weitestgehend modernisierte Geschosswohnungen mit Mehrfamilienhäusern betroffen. Darüber hinaus wurde der Eckbereich der Roßheidestraße/Horster Straße aus dem Planbereich herausgenommen. Die hier vorhandenen Mehrfamilienhäuser bzw. der Einkaufsmarkt stehen in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit den Neuregelungen der Siedlung und sind deshalb nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 24.02.2005 einer Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches zugestimmt.

Das Gebiet wird geprägt durch den Baubestand einer im Jahr 1910 entworfenen und seitdem in mehreren Abschnitten errichteten gartenstädtischen Siedlung für Bergarbeiter mit im Wesentlichen ein- bis zweigeschossiger Bebauung. Rund 40 Mietshäuser wurden inzwischen durch die Besitzerin instandgesetzt. Alle übrigen Häuser des Baubestandes sind mehr oder weniger stark renovierungsbedürftig.

**3. Anlass der Planaufstellung**

Die Bergarbeiter-Siedlungen dienten mit ihren preiswerten Mietwohnungen ursprünglich der Bindung der Arbeiter an das Bergwerk in der Nachbarschaft. Mit der Schließung der Schachtanlagen ging diese wohnungspolitische Aufgabe verloren. Als Folge ziehen sich die Nachfolge-Unternehmen der Montanindustrie immer mehr aus dem Immobiliengeschäft zurück.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden deshalb seit 2003 große Teile des Gebäudebestandes durch die Viterra GmbH, heute **Deutsche Annington GmbH**, privatisiert. Dadurch entsteht ein Bedarf an planungsrechtlicher Regelung im Hinblick auf eine sinnvolle Grundstücksneuordnung sowie Zuordnung von bisher nicht vorhandenen Stellplätzen und Garagen.

Darüber hinaus besteht Bedarf an zusätzlichen bebaubaren Flächen. Zum einen gibt es die Notwendigkeit, die kleinen Reihenhäuser z.B. um einen Wohnraum zu erweitern. Zum anderen sind durch Kriegszerstörung entstandene Baulücken maßstäblich zu schließen. Ein nicht realisierter Siedlungsteil ist zu vervollständigen.

Der Erhalt des bestehenden Ensembles ist baugeschichtlich wie gestalterisch von großem öffentlichen Interesse.

**Bebauungsplan Nr. 136, Gebiet:  
Horster-, Boy-, Roßheidestraße (Brauck A)**

**Stand 24.04.2006**

---

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, stellt den o.g. Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar.

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

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

#### **5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Noch heute spiegelt die Siedlung die Ziele und Qualitäten der Planung von 1910 wieder.

- Geschwungene Straßenführung mit Alleen und grünen Plätzen.
- Maßstäbliche, aufgelockerte und in Hausgruppen gegliederte Bebauung.
- Parkähnliche Vorgartenzonen.

Zum Schutz und Erhalt dieser gartenstädtischen Anlage hat der Rat der Stadt Gladbeck am 09.10.2003 eine Satzung für den „Denkmalbereich Brauck A“ beschlossen. Diese ist am 18.12.2003 in Kraft getreten.

Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Ziel, die durch die Privatisierung in Gang gesetzten Wünsche auf Modernisierung und Ergänzung der Bebauung mit dem Ensembleschutz in Einklang zu bringen und damit den Wert dieser einzigen Gartenstadt im Gladbecker Süden zu bewahren.

#### **6. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der derzeitigen Nutzung wird der überwiegende Teil des Planungsgebiets als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Lediglich die Bebauung an der Horster Straße sowie die südlichste Eckbebauung an der Roßheide Straße bis zur Kreuzung mit der Boystraße werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft, um die Nutzungsmöglichkeiten in diesen Bereichen zu erweitern.

#### **7. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen der bebaubaren Flächen sowie der Geschossigkeit schreiben das aufgelockerte Bild der Gartenstadt fest. Die Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich an den Obergrenzen des § 16 BauNVO um in Einzelfällen auch bei knapperen Grundstückszuschnitten beabsichtigte Ausbauten und Nutzungen zu ermöglichen.

Zusätzlich werden die Wandhöhen der vorhandenen Gebäude bestandsorientiert festgesetzt. Hierdurch sollen ungeordnete Umbauten bzw. Modernisierungen verhindert werden. Die geplanten Anbauten werden im Verhältnis zum Bestandsgebäude in ihrer Höhe auf ein Maximalmaß beschränkt.

**Bebauungsplan Nr. 136, Gebiet:  
Horster-, Boy-, Roßheidestraße (Brauck A)**

**Stand 24.04.2006**

---

## **8. Bauweise**

Der Baubestand wird nicht alleine über die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern auch über die Denkmalbereichssatzung und die Aufsicht durch die Denkmalbehörde festgeschrieben. Um die ergänzenden Neubauten (Baulücken) in das Ensemble einzufügen, wurden schlanke Baukörper mit geneigten Dächern festgesetzt.

Die schmalen historischen Reihenhäuser der Arbeitersiedlung haben sehr kleine Räume. Es fehlt insbesondere ein Wohnzimmer von angemessener Größe. Es besteht die Gefahr, dass entstellende Veränderungen am Altbau vorgenommen werden, insbesondere an der charakteristischen Dachlandschaft.

Eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit besteht in einem rückwärtigen eingeschossigen Anbau, für den mehrere Varianten ermöglicht werden sollen. Ein wesentlicher Grund für den Bebauungsplan ist die baurechtliche Absicherung dieser Erweiterungsmöglichkeiten. Es besteht die Möglichkeit einer Erweiterung auf eine Haustiefe von insgesamt 13 m (kleine Anbauvariante), die besonders bei Doppelhäusern mit einer seitlichen Belichtungsmöglichkeit zur Anwendung kommen kann. Für die Reihenhausezeilen wird die Möglichkeit einer Erweiterung des Hauses auf eine Gesamttiefe von 18 m eröffnet. Dieses Maß sichert bei Bedarf die Belichtung des Altbaus über einen kleinen Innenhof. Die Besonderheiten dieser Erweiterungsmöglichkeiten sind schematisch im Bebauungsplan dargestellt. Im Bebauungsplan ist diese besondere Bebauungsmöglichkeit als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt worden, da für den Innenhof eine Reduzierung der Abstandsfläche auf 2,50 m notwendig ist.

Für weitere Erläuterungen und Illustrationen sei hier auf die Gestaltungsfibel der Stadt Gladbeck für den Denkmalbereich Brauck A verwiesen.

## **9. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen definiert.

## **10. Gestalterische Festsetzungen**

Die Gesamtplanung für das vorliegende Gebiet wurde von Oskar Neuhaus im Jahr 1910 entwickelt. Das Siedlungsbild wird heute wesentlich geprägt durch die Reihen- und Doppelhäuser aus der Zeit zwischen 1914 und 1925. Die für diese Häuser typischen Gestaltungsmerkmale werden in den „Gestalterischen Festsetzungen“ festgeschrieben, um im Sinn des Denkmalbereichs die Einheitlichkeit des Ortsbildes zu bewahren.

Insbesondere die Vorgaben zum Fassadenanstrich sowie die Verwendung von anthrazitfarbigen sowie naturrot/rotbraunen Dachpfannen gewährleisten ein einheitliches Erscheinungsbild im historischen Sinn.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Fassaden, Vordächern und Sockeln sowie zur Gestaltung der Außenanlagen entsprechen den Vorgaben der Gestaltungsfibel, welche das Planungsamt im Jahr 2004 herausgegeben hat. Die textlichen Festsetzungen stehen daher im Einklang mit der Denkmalbereichssatzung der Stadt Gladbeck.

**Bebauungsplan Nr. 136, Gebiet:  
Horster-, Boy-, Roßheidestraße (Brauck A)**

**Stand 24.04.2006**

---

Es wird damit sichergestellt, dass sich nicht nur Substanz erhaltende Maßnahmen, sondern auch die Neu- und Anbauten in den besonderen Charakter des Stadtteils einfügen.

## **11. Verkehrserschließung, Stellplatzkonzept**

### **11.1 Öffentliches Straßennetz**

Das vorhandene Straßennetz wird in seiner Dimensionierung beibehalten, da es ja einen wesentlichen Bestandteil des zu schützenden Ensembles bildet. Es ist auch nicht zu erwarten, dass die Einwohnerzahl und das Verkehrsaufkommen im Gebiet sich wesentlich ändern werden.

Die vorhandenen Straßenbegrenzungslinien werden an einigen Stellen aus folgenden Gründen verändert.

1. Straßen mit Ortsbild bestimmenden Alleepflanzungen werden um einen Streifen von öffentlichem Grün (Verkehrsrundflächen) verbreitert, um den gartenstädtischen Charakter zu sichern. Dies betrifft insbesondere die Dürerstraße, wo durch diese Maßnahme die Baumscheiben der Platanen vergrößert werden können. Dies betrifft ebenfalls die Holbeinstraße, die Rethelstraße und die Von-Schwindt-Straße einschließlich der platzartigen Aufweitungen. Die Auswahl der Grünstreifen erfolgte auf der Grundlage der Untersuchung des Landschaftsplanungsbüros „plan b“ vom 21.11.2003.
2. Im Blockinnenbereich zwischen der Dürerstraße und Roßheidestraße nördlich der Schongauer Straße im nordwestlichen Planbereich eignet sich eine größere zusammenhängende Brachfläche für eine ergänzende Bebauung. Hier ist die ursprüngliche Planung eines Schmuckplatzes seinerzeit nicht ausgeführt worden. Die bestehenden Erschließungsstraßen werden hier durch einen schlaufenförmigen Wohnweg mit Anbindung an die Schongauer Straße sowie Dürerstraße ergänzt.
3. Kreisverkehr an der Horster Straße / Marienstraße  
Der geplante Kreisverkehr beansprucht einen Teil der Vorgärten der Gebäude der Horster Str. 288 – 300.

### **11.2 Private Verkehrsflächen, Stellplatzkonzept**

Die Gärten von Reihenhäusern erhalten eine zusätzliche rückwärtige Erschließung über private Wege mit Gehrecht zu Gunsten der Anlieger.

Der ruhende Verkehr wird durch die Neuordnung und Zuordnung der Stellplätze und Garagen sowie durch zusätzliche Abstellmöglichkeit auf den Garagen-Zufahrten erheblich entspannt.

Dieses Konzept sieht neben den Garagen im Grenzabstand vorwiegend Gemeinschaftsanlagen im Innenbereich der Quartiere vor. Die Grundstücke der Reihenhäuser sind rückwärtig entweder über Gartenwege angebunden oder sie grenzen direkt an. In diesen Fällen besteht planerisch ausdrücklich die Möglichkeit einer Doppelgarage. In der Bilanz ist jedoch von einer – inzwischen z. T. ausgeführten – Einzelgarage ausgegangen. Dies bedeutet eine Reserve von insgesamt ca. 40 Garagen oder Stellplätzen.

**Bebauungsplan Nr. 136, Gebiet:  
Horster-, Boy-, Roßheidestraße (Brauck A)**

**Stand 24.04.2006**

Das **Stellplatzkonzept** ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Durchschnittlich weist die Bilanz für alle Wohnformen gemeinsam einen Stellplatzindex von 1,1 Pkw/WE aus.

<b>Quartier (s. Anlage)</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6*</b>	<b>7*</b>	<b>8</b>	<b>Summe</b>
Wohneinheiten (WE) in Mehr- familienhäusern	–	–	8	54	31	40	56	52	241
Wohneinheiten (WE) in Doppel- und Reihenhäusern	22	32	24	24	18	35	26	29	210
Summe WE	22	32	32	78	49	75	82	81	451
private Garagen (Ga) und Stellplätze (St)	24	31	33	79	43	58	56	66	390 (0,9)
zusätzliche St auf Ga- Vorplatz	16	2	15	5	12	7	6	24	87
Summe Ga/St	40	33	48	84	55	65	62	90	477
<b>Stellplätze je WE</b>	<b>1,8</b>	<b>1,0</b>	<b>1,5</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>

\*Es sind nur Grundstücke berücksichtigt, die zu Beginn der Privatisierung im Jahr 2003 im Besitz der Viterra GmbH, heute Deutsche Annington GmbH, waren.

## **12. Ver- und Entsorgung**

### **12.1 Versorgung**

Das Gebiet ist mit vorhandenen Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen versorgt. Die Versorgung der möglichen Neubauten ist über diese Leitungen ebenfalls gesichert.

### **12.2 Entsorgung von Schmutz-, Niederschlagswasser und Müll**

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt über eine vorhandene Mischwasserkanalisation. Zukünftige Anbauten an den vorhandenen Reihenhäusern sind an dieses vorhandene System anzuschließen.

Seit dem 1.1.1996 ist die Entwässerung von neu zu erschließenden Baugebieten neu geregelt. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist dort anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

**Bebauungsplan Nr. 136, Gebiet:  
Horster-, Boy-, Roßheidestraße (Brauck A)**

**Stand 24.04.2006**

---

Zur Versickerungsfähigkeit der Böden liegen zwei Gutachten des Büros für Ingenieur- und Hydrogeologie, Dipl.-Geol. W. Blankmeister, Bochum, vor. Das Gutachten vom 04.08.2003 untersucht die Quartiere Nr. 1, 5, 8 und 9. Das Gutachten wies die Versickerung des Regenwassers auf den neu erstellten Gemeinschaftsgaragen und deren Zufahrten nach. Die zugehörigen Versickerungsflächen gehören anteilig den privaten Eigentümern der Garagenhöfe und sind von diesen zu unterhalten.

Im gesamten Gebiet stellt sich der vorhandene geologische Schichtenaufbau für die Versickerung als problematisch dar. Unter einer Deckschicht aus Schluffen und Sanden sowie Anfüllungen von Bergematerial befindet sich eine wasserundurchlässige Tonschicht, sodass eine Versickerung nur in die Deckschicht möglich ist. Auch bei identischer Anschluss- und Sickerfläche ist es noch notwendig, über das Porenvolumen, z.B. eines Schotterbettes, zusätzlichen Stauraum für den Starkregenfall zu schaffen.

Ein zweites Gutachten vom gleichen Verfasser über das Neubaugebiet im Bereich zwischen Roßheide-, Horster-, Dürer- und Schongauer Straße kommt aus den o.g. Gründen zu dem Schluss, dass von einer Versickerung des Regenwassers sowohl von neu zu schaffenden Verkehrsflächen, wie auch von privaten versiegelten Flächen abgesehen werden muss.

Herr Blankmeister empfiehlt eine gedrosselte Abgabe des Regenwassers über einen Staukanal in die vorhandene Mischwasserkanalisation. Als Alternative bietet sich jedoch auch die Möglichkeit, dass die Stadt Gladbeck von einem Erschließungsträger bzw. einem Bauherrn einen Anliegerbeitrag verlangt, um der Verpflichtung des § 51a, LWG NW durch gezielte übergeordnete Investitionen gerecht werden zu können.

Die Bemessungsgrundlage für alle Alternativen ist ein 5-jähriges Starkregenereignis ( $n = 0,2$ ). Im Falle einer Realisierung einer privaten alternativen Regenwasser-Nutzung in Form von Zisternen kann die Jährlichkeit entsprechend positiv verändert werden.

Eine Sicherstellung der Maßnahmen ist durch entsprechenden Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.

Die Müllbeseitigung über das Straßennetz mit 3-achsigen Fahrzeugen ist sichergestellt.

### **13. Altlasten**

Altlast-Verdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.

Die Gutachten von Dipl.-Geol. W. Blankmeister, Bochum, vom 04.08.2003 untersuchen auch evtl. schädliche Verunreinigungen im Boden. Über die Anfüllungen, welche die natürlichen Böden großflächig überlagern und auch ersetzen, wird die folgende Angabe gemacht: Die Anfüllungen bestehen nach dem jetzigen Kenntnisstand neben natürlichen Böden aus Bergen und Bauschutt, zum Teil mit wenig Aschebeimengungen. Die Berge sind natürliches Gestein aus dem Kohlebergbau. Die Anfüllungen sind organoleptisch unauffällig.

Für die Flächen des Neubaugebiets im Bereich zwischen Roßheide-, Horster-, Dürer- und Schongauer Straße sowie der Baulücken wurde im Dezember 2005 ergänzend eine chemische Schadstoffanalyse durchgeführt mit der folgenden Beurteilung: „Für den Wirkungspfad Boden-Mensch, d.h. für die direkte Aufnahme von Schadstoffen, besteht weder bei jetziger Nutzung (Wohngebiet mit Kinderspielflächen, Kleingärten, Grabeland, Brachland) noch bei geplanter Nutzung (Wohnbebauung mit Hausgärten) eine Gefährdung. Maßnahmen sind nicht erforderlich.“

Damit ergibt sich aus der Bauschuttanfüllung auch keine Gefährdung des Grundwassers.

## **14. Immissionsschutz**

Zur Untersuchung der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr wurde ein Gutachten vom RWTÜV Systems GmbH erstellt. Das Gutachten vom 21.07.2004 ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Die Berechnungen erfolgten anhand der von der Stadt Gladbeck genannten Verkehrsmengen bzw. durch aktuelle Verkehrszählungen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in Höhe von 50 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts bei WR-Gebieten sowie 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bei WA-Gebieten an den straßenzugewandten Fassaden der bestehenden Wohnhäuser an der Horster Straße, Roßheidestraße und Antoniusstraße überschritten werden. Die Überschreitungen betragen bis zu 12 dB(A) an der Horster Straße (WA-Gebiet), bis zu 8 dB(A) an der Roßheidestraße (WR-Gebiet) und bis zu 5 dB(A) an der Antoniusstraße (WR-Gebiet). Im Inneren des Plangebietes sind nur geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes für reine Wohngebiete an den Wohnhäusern im nördlichen Plangebiet zu erwarten.

Da aus städtebaulichen Gründen keine Maßnahmen zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand) möglich sind, sind zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in Teilen des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) vorzusehen.

Zur Bemessung des passiven Schallschutzes sind die ermittelten Beurteilungspegel mit Hilfe der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8 vom Gutachter als notwendige Bauschalldämmmaße ermittelt worden.

Da die heute aus Energieeinsparungsgründen handelsüblichen Fenster in der Regel bereits die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 erfüllen, bedeuten die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile erst ab dem Lärmpegelbereich IV einen erhöhten Aufwand. Nach dem Gutachten reicht daher eine Festlegung der Lärmpegelbereiche IV und darüber hinaus. Danach liegen nur die Fassaden der Wohnhäuser unmittelbar an der Horster Straße und an der Roßheidestraße im Lärmpegelbereich IV (Fenster Schallschutzklasse 3 für Wohnräume). Für die Wohnhäuser im Inneren des Plangebietes sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Das erforderliche Bauschalldämmmaß für die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Horster Straße und Roßheidestraße in Höhe von 45 dB(A) wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 textlich festgesetzt.

Darüber hinaus sind bei einer Neubebauung entlang der Horster Straße und Roßheidestraße in allen zum Schlafen bestimmten Räumen schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich. 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 Häusern entlang der Horster- und Roßheidestraße nur mit Hilfe der vorgenannten Maßnahme gewährleistet werden.

Der Einbau von schalldämmenden bzw. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für die Gebäudeaußenseiten entlang der Horster Straße und Roßheidestraße in allen Schlaf- und Kinderzimmern sämtlicher Geschosse wird ebenfalls textlich festgesetzt.

## **15. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Privatisierung des Quartiers ist in großen Teilen bereits abgeschlossen. Im Vorfeld der Privatisierung sind notwendige Flächen für den ruhenden Verkehr in Form von Gemeinschaftsgaragenanlagen bereits nach § 34 BauGB genehmigt und umgesetzt worden. Der vorhandene Baubestand weist neben den Wohnhäusern, Garagen und Zufahrten einen hohen Anteil an befestigten Flächen, wie z.B. gepflasterte Höfe, Abstellschuppen, Lauben, Gartenterrassen etc. aus.

Bei einer Ortsbegehung im Januar 2005 mit Vertretern der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Recklinghausen wurde dieses bestätigt. Es wurde Einvernehmen darüber erzielt, dass eine Bilanzierung der vorhandenen Altsubstanz auf Grund der vorhandenen Strukturen keinen Sinn macht. In vielen Fällen werden durch die durchgeführte Grundstücksneuordnung vorhandene Schuppen, Anbauten, Nebenanlagen und Versiegelungen beseitigt. Durch Neuanlage der Hausgartenbereiche entsteht hier in der Regel eine Verbesserung.

Die Beurteilungsgrundlage für die Bestandsbereiche sowie die Bebauung der Baulücken bildet zunächst der § 34 BauGB. Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens ist für die rückwärtigen Anbauten sowie zur strukturellen und einheitlichen Gliederung jedoch unverzichtbar. Auf Grund der vorgenannten bereits vorhandenen Bebauungen bzw. Versiegelungen unter Berücksichtigung einer teilweise geringeren Verdichtung nach dem Bebauungsplan kann auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung für diesen Bereich verzichtet werden.

Ausgenommen von dieser Regelung wird der Baublock nördlich der Schongauer Straße zwischen der Roßheidestraße und Dürerstraße. Hier wird durch die nach Norden verlängerte Grünwaldstraße der Blockinnenbereich erschlossen und einer Wohnbebauung zugeführt. Für diesen Neubau-Bereich hat das Büro „plan b“, Jürgensmann u. Landers, Duisburg, mit Datum vom 20.07.05 eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung als landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgelegt. Er enthält die folgende Zusammenfassung:

An der geplanten Wohnstraße sollen 6 Doppelhäuser und ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet werden. Die örtlich bestehende Situation ist geprägt von Grabelandflächen, intensiv genutzten Ziergärten, kleineren Flächen ohne Nutzung und Garagenhöfen mit nur geringem Baumbestand. Betroffen sind nur anthropogene Biotoptypen geringer bis maximal mittlerer Wertigkeit. Mit Ausnahme zweier Baumgruppen werden die Flächen vollständig in Anspruch genommen.

Die Böden im Gebiet sind mit Auffüllungen in einer Mächtigkeit von 1 bis 3 Metern überformt. Durch die Bauvorhaben kommt es zu einer Umlagerung und teilweisen Versiegelung dieser Böden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung werden etwa 2.300 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt bzw. überbaut. Die Bestimmungen des Bodenschutzes sind bei der Durchführung der Baumaßnahme zu berücksichtigen.

Die Eingriffe in die Biotopstrukturen führen in der Bilanz zu einem rechnerischen Minus von rd. 7.600 Wertpunkten. Dieses Defizit kann im Rahmen des Ökokontos der E.ON AG in der Gemarkung Gladbeck, Flur 16, Flurstück 65 ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahme soll zu 25 % die Erschließungsfläche und zu 75 % das Nettobauland betreffen.

Im öffentlichen Straßenraum werden darüber hinaus die ortstypischen Allee-Pflanzungen durch neue Bäume ergänzt. Hierzu hat das Büro „plan b“, Duisburg, bereits am 21.11.2003 einen Fachbeitrag abgegeben.

**Bebauungsplan Nr. 136, Gebiet:  
Horster-, Boy-, Roßheidestraße (Brauck A)**

**Stand 24.04.2006**

---

**16. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BbergG) mit der Deutschen Steinkohle AG (DSK), Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

**17. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Am 09.10.2003 hat die Stadt Gladbeck für Brauck A eine Denkmalbereichs-Satzung beschlossen. Sie ist am 18.12.2003 in Kraft getreten.

Die Siedlung Brauck A dokumentiert die Bedeutung der Bergwerksgesellschaft „Matthias Stinnes“ für die Entwicklung des Gladbecker Südens. Als Teil dieser Entwicklung ist die Siedlung von sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Bedeutung. Sie erhält darüber hinaus einen Eigenwert durch ihre differenzierte Gestaltung im Siedlungsgrundriss sowie im Einzelbau.

Die Siedlung Brauck A ist die einzige nach Vorbildern der „Gartenstadt-Bewegung“ errichtete Siedlung im Süden der Stadt Gladbeck. Sie ist von beachtlicher städtebaulicher und architektonischer Qualität mit einem hohen Gestaltwert der Bebauung. Sie ist bis auf Teilbereiche in ihrer Ursprünglichkeit bis heute erhalten geblieben. Die Forderungen der Denkmalbehörde zum Ensemble-Schutz wurden daher u.a. in den textlichen Festsetzungen zur Gestaltung umgesetzt.

Änderungen an den Bestandsgebäuden innerhalb des Denkmalbereiches sind von der Unteren Denkmalbehörde genehmigen zu lassen.

**18. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt**

Der gartenstädtische Charakter der Siedlung Brauck A ist u.a. bestimmt durch die Allee-Pflanzungen entlang der Straßen und durch die einheitlich behandelten Grünstreifen entlang der Vorgärten. Wichtige Grünflächen werden von der Stadt Gladbeck übernommen entsprechend des Gutachtens des Landschaftsplanungsbüros „plan b“. Die Übernahme erfolgt im Tausch gegen ein stadteigenes Grundstück. Der Stadt Gladbeck entstehen durch diesen Grundstückstausch neben den Vertragsnebenkosten keine weiteren Kosten. Die Übernahme der Grünflächen erfolgt nach Durchführung von Pflegemaßnahmen durch die Deutsche Annington GmbH. Im Weiteren fallen nach Übernahme Unterhaltungskosten für Pflege der Bäume und das Mähen der öffentlichen Grünflächen an, die mit ca. 3.500 €/Jahr beziffert werden. Dies ist gerechtfertigt, da der dauerhafte Erhalt des Gartenstadt-Charakters im öffentlichen Interesse liegt.

**Bebauungsplan Nr. 136, Gebiet:  
Horster-, Boy-, Roßheidestraße (Brauck A)**

**Stand 24.04.2006**

## **19. Strukturdaten und Flächenbilanz**

### **19.1 Geltungsbereich gesamt**

Öffentliche Grünfläche, Spielplatz		1.400 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche, befestigt	17.900 m <sup>2</sup>	
grün	3.200 m <sup>2</sup>	
gesamt		21.100 m <sup>2</sup>
Privatgrundstücke		<u>123.500 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich gesamt		<b>146.000 m<sup>2</sup></b>

### **19.2 Neubaugebiet nördliche Grünwaldstr.**

Öffentliche Verkehrsfläche, befestigt	1.100 m <sup>2</sup>	
grün	400 m <sup>2</sup>	
gesamt		1.500 m <sup>2</sup>
Privatgrundstücke		<u>4.700 m<sup>2</sup></u>
Neubaugebiet gesamt		<b>6.200 m<sup>2</sup></b>

(Werte auf 100 m<sup>2</sup> gerundet)

### **19.3 Ökologische Bilanz**

Biotopwertpunkte                      **- 7.649 Pkte**

Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht  
Gladbeck, den 24.04.2006

Hirschheide



**Stand 24.04.2006**

---

**Anlagen:**

1. Grünstrukturen-Untersuchung über öffentliche Flächen und Alleepflanzungen, vom 21.11.03 und
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag: Ökologische Bilanz für das Neubaugebiet Nördliche Grünewaldstr., vom 20.07.05  
plan b alternativen, Landschaftsarchitekten BDLA AKNW  
Jürgensmann Landers  
Mercatorstr. 114, 47051 Duisburg  
Tel. 0203-2981929, Fax. 0203-2981919, Mail [info@planb-alternativen.de](mailto:info@planb-alternativen.de)
3. Gutachten über Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr, vom 21.07.04  
RWTÜV Systems GmbH  
Langemarckstr. 20, 45141 Essen  
Tel. 0201-825-0, Fax 0201-825-2517,
4. Gutachten zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung vom 04.08.03 und
5. Gutachten zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung vom 28.04.05 und
6. Untersuchungsbericht zur Schadstoffbelastung vom 30.12.2005  
Dipl.-Geol. W. Blankmeister, Beratender Ingenieur VBI  
Dickebankstr. 36, 44866 Bochum  
Tel. 02327-88224, Fax 02327-15852, Mail [buero@blankmeister.de](mailto:buero@blankmeister.de)