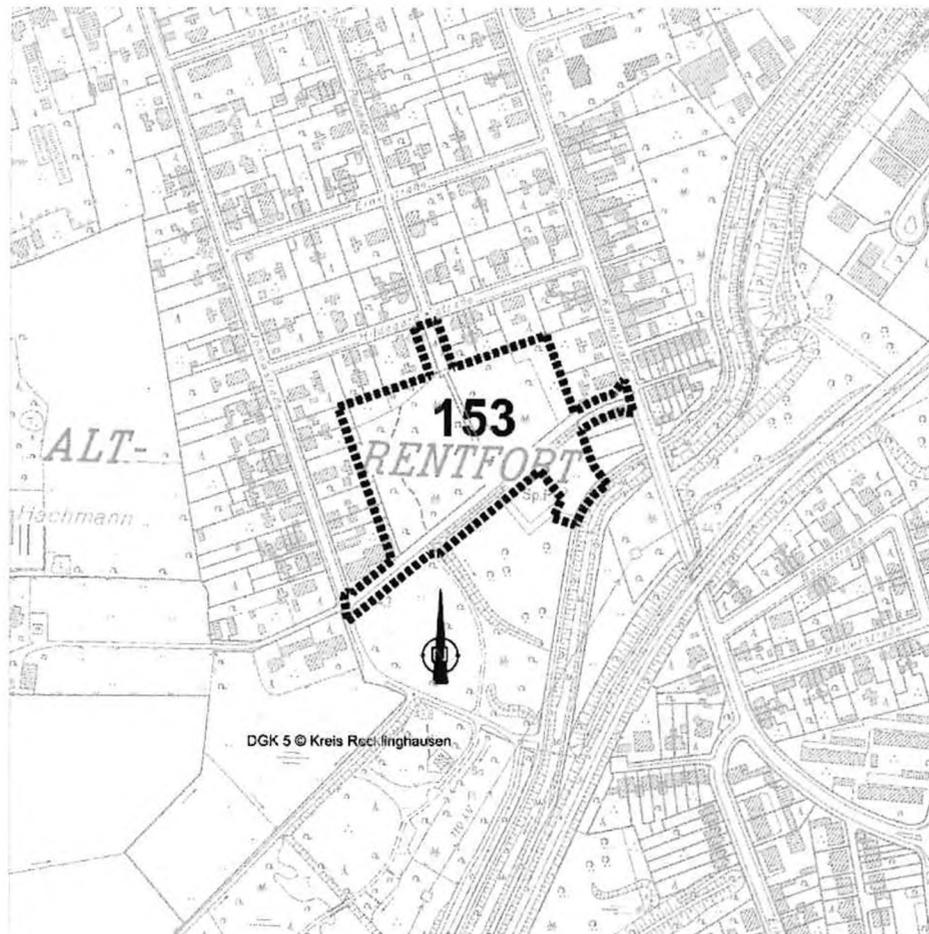


**BEGRÜNDUNG**  
**zum Bebauungsplan Nr. 153**  
**Gebiet: Johowstraße**  
**vom 28.10.2021**  
**gemäß § 10 BauGB**



**Stadt Gladbeck**  
**Amt für Planen, Bauen, Umwelt**

## Inhaltsübersicht

### I Begründung

1.	<b>Gesetzliche Grundlagen</b> .....	4
2.	<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b> .....	4
3.	<b>Rechtsqualität des Bebauungsplanverfahrens</b> .....	4
4.	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	5
5.	<b>Planungsanlass und Zielsetzung</b> .....	5
6.	<b>Verfahrensablauf</b> .....	6
7.	<b>Aktuelle Nutzung</b> .....	6
8.	<b>Planerische Konzeption</b> .....	7
8.1	Städtebau .....	7
8.2	Verkehr.....	7
8.3	Grün / Freiraum .....	8
8.4	Ver- und Entsorgung / Entwässerung .....	9
9.	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	10
10.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	11
11.	<b>Bauweise</b> .....	12
12.	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	12
13.	<b>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	13
14.	<b>Flächen für Stellplätze und Garagen</b> .....	13
15.	<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b> .....	14
16.	<b>Öffentliche Grünflächen</b> .....	14
17.	<b>Grünordnung</b> .....	15
18.	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> .....	15
19.	<b>Landesrechtliche Festsetzungen</b> .....	16
20.	<b>Immissionsschutz</b> .....	17
21.	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler -</b> .....	17
22.	<b>Bergbauliche Einwirkungen</b> .....	17
23.	<b>Altlasten</b> .....	18
24.	<b>Baugrund</b> .....	19

<b>25. Eingriffs- Ausgleichsregelung .....</b>	<b>20</b>
<b>26. Umweltbezogene Belange .....</b>	<b>20</b>
26.1 Mensch.....	20
26.2 Tiere und Pflanzen.....	20
26.3 Boden .....	21
26.4 Klima.....	22
26.5 Wasser.....	23
26.6 Luft.....	23
26.7 Landschaft .....	23
26.8 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	23
26.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern .....	23
<b>27. Klimaschutz und Klimaanpassung .....</b>	<b>24</b>
<b>28. Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>25</b>
<b>29. Hinweise.....</b>	<b>25</b>
<b>30. Finanzierung / Kosten .....</b>	<b>26</b>
<b>31. Städtebauliche Kenndaten.....</b>	<b>26</b>
<b>Anlagen.....</b>	<b>27</b>

## 1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b);

Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. 2020 S. 916).

## 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rentfort der Stadt Gladbeck, Gemarkung Gladbeck, Flur 119. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Hildegardstraße 1 – 15 (Flurstücke 462, 463, 48, 370, 369 und 366),
- im Osten durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Kampstraße 40 - 46 (Flurstücke 276, 277, 477 und 478),
- im Süden durch die südliche Grenze der zukünftigen Straßenfläche der Johowstraße einschließlich der angrenzenden Entwässerungsrinnen und im Südosten durch die für das Regenrückhaltebecken vorgesehene Teilfläche des Flurstücks 303,
- im Westen durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Johowstraße 33-45 (Flurstücke 385, 386, 387, 388, 389 und 305).

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes durch eine schwarze gestrichelte Linie eindeutig dargestellt.

## 3. Rechtsqualität des Bebauungsplanverfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 153 soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, da er im baulichen Innenbereich der Stadt Gladbeck liegt und der Nachverdichtung dient.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige

Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Weiterhin begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 2,0 ha.

Insofern erfüllt der Bebauungsplan Nr. 153 die Vorgaben gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Dieses bedeutet u. a. dass, von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Zudem gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

#### **4. Planungsrechtliche Situation**

Der Regionalplan Teilabschnitt Emscher-Lippe stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

In dem seit dem 06.05.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck wird der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem enthält er die Darstellung als „Zweckbestimmung sonstiger Flächen und Einrichtungen“ mit der Ergänzung „Fläche für ökologisches Bauen. Der Bebauungsplan Nr. 153 kann damit i.S.d. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht aufgrund eines verbindlichen Bebauungsplanes.

#### **5. Planungsanlass und Zielsetzung**

Im Stadtteil Gladbeck-Rentfort befindet sich nördlich der Johowstraße eine derzeit weitgehend ungenutzte Freifläche. Sie ist aufgrund der vorhandenen äußeren Erschließung und ihrer integrierten Lage gemäß dem Grundsatz der Innenentwicklung grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung geeignet. Teilbereiche dieser vormals im

Eigentum der E.ON AG befindlichen Fläche waren bereits mit Wohngebäuden bebaut. Die damalige Bebauung wurde jedoch in den 1960er Jahren abgerissen. Eine Neubebauung ist bisher nicht erfolgt. Daher soll ein ergänzendes Angebot an Wohnbauland mit Hilfe eines Bebauungsplanes entwickelt werden. Als Grundlage ist ein städtebauliches Baukonzept<sup>1</sup> erarbeitet worden. Dieses sieht eine gemischte II-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor.

Der Stadtteil Alt-Rentfort ist der flächenmäßig drittgrößte, rangiert aber bezogen auf die Bevölkerungsanzahl nur an achter Stelle. Pro Quadratkilometer leben hier nur 753 Menschen. Insofern ist eine Verdichtung grundsätzlich vertretbar. Da insbesondere öffentlich geförderter Wohnungsbau in Alt-Rentfort nur in untergeordnetem Umfang zu finden ist (insgesamt beträgt der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtteil knapp 3,2 % gegenüber einer stadtweiten Quote von rund 7 %), sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153 auch öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden.

## 6. Verfahrensablauf

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 13.03.2014 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 153, Gebiet: Johowstraße gefasst.

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 29. April bis 13. Mai 2014 im Neuen Rathaus, im Amt für Planen, Bauen und Umwelt (vormals Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht), über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

Die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 02.11.2020.

Im nächsten Verfahrensschritt soll die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

## 7. Aktuelle Nutzung

Das Gelände wird im Süden und Westen von der Johowstraße bzw. den Gärten der Wohnhäuser an der Johowstraße begrenzt. Im Norden und Osten bilden im Wesentlichen die Gärten der Wohnhäuser an der Hildegard- und Kampstraße die Grundstücksgrenze. Zur Hildegardstraße besteht darüber hinaus ein direkter Zugang über einen schmalen Flächenstreifen zwischen den Wohnhäusern.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen nicht versiegelt oder befestigt. Auf dem Grundstück waren an mehreren Stellen Ablagerungen von Grünabfällen und z. T. auch Bauschuttgemischen vorhanden, die

---

<sup>1</sup> Baukonzept Johowstraße; pesch partner architekten stadtplaner, Dortmund im Auftrag der e.on Country Hub Germany GmbH, 26.04.2014

mittlerweile entsorgt wurden. Als Sukzessionsfläche ist sie gegenwärtig mit Sträuchern und einzelnen Bäumen bewachsen.

## **8. Planerische Konzeption**

### **8.1 Städtebau**

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Planung sieht die Entwicklung eines Quartiers mit unterschiedlichen Baustrukturen vor. Diese bestehen aus ca. 16 freistehenden Einzelhäusern, ca. 16 Doppelhaushälften (die konzeptionell auch als Einzelhäuser errichtet werden können) sowie vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils ca. 6 Wohneinheiten.

Im nördlichen Eingangsbereich des Plangebietes sollen die geplanten Einzelhäuser angeordnet werden. Im westlichen und östlichen Plangebiet sind Doppelhäuser bzw. ebenfalls Einzelhäuser vorgesehen, die durch die vier Mehrfamilienhäuser im Süden des Plangebietes ergänzt werden. Diese werden entlang der Johowstraße zur Betonung der Stadtrandssituation angeordnet und bieten sich insbesondere für alternative Wohnformen wie z. B. Seniorenwohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen oder auch integrative und soziale Wohnprojekte an. Dieses entspricht den Grundsätzen der Stadt Gladbeck zur verträglichen sozialen Durchmischung und ermöglicht unterschiedlichen Nutzergruppen ein adäquates Wohnen. Zudem soll in mindestens 2 Mehrfamilienhäusern öffentlich geförderter Wohnraum angeboten werden.

Die Erschließung der Neubebauung erfolgt ausschließlich über die neu anzulegende Planstraße. Dagegen soll die Johowstraße durch die Anlage eines Gehweges am nördlichen Straßenrand sowie straßenbegleitenden Gehwegen und Grünstreifen neu gestaltet werden.

### **8.2 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über das bestehende Straßennetz mit Anbindung an die Johowstraße. Die innere Erschließung des neuen Wohngebietes wird über neu anzulegende Erschließungsstraßen sichergestellt. Diese werden in einer Breite von 8,5 m als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, um die angestrebte hohe Gestalt- und Aufenthaltsqualität zu sichern.

Eine weitere Anbindung für Fußgänger und Radfahrer schließt innerhalb einer vorgesehenen Grünverbindung im Norden in Verlängerung der Paulstraße an die Hildegardstraße an. Die vorgesehene Wegeverbindung stellt die Verlängerung der Paulstraße in Richtung Süden bis zur Planstraße. Die Grünverbindung verläuft darüber hinaus bis zur Johowstraße.

Die Stichwege, die ausschließlich der Erschließung einzelner Wohngebäude dienen, werden als Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 3,5 m zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten sind, festgesetzt. Sie sollen im Privateigentum der jeweiligen Nutzer verbleiben.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist für die Teilgebiete unterschiedlich vorgesehen. In den Wohngebieten, in denen eine Einzel- und Doppelhausbebauung realisiert werden soll, ist die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücksflächen in Garagen bzw. Stellplätzen und vorgelagerten Abstellmöglichkeiten im jeweiligen Grenzabstand der Gebäude gesichert.

Für die Mehrfamilienhausbebauung sollen Stellplatzflächen in ausreichender Anzahl innerhalb gemeinschaftlich zu nutzender Tiefgaragen vorgesehen werden. Der Stellplatzschlüssel richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Gladbeck. Diese sieht bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten 1,2 Stellplätze je 100m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche vor. Die nicht überbauten Decken der Tiefgaragen sollen eine intensive Begrünung erhalten.

Ergänzend zu dem Stellplatzangebot für die zukünftigen Bewohner werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche öffentliche Besucherparkplätze angeboten. Bei Umsetzung der vorgesehenen Planung können hier ca. 23 Besucherparkplätze geschaffen werden. Dies entspricht einem Verhältnis von ca. 1 Besucherparkplatz je 2,5 Wohneinheiten. Die genaue Aufteilung des Straßenraumes wird dabei im Rahmen der Straßenausbauplanung konkretisiert und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Anbindung an das Radverkehrsnetz ist über die Kampstraße als kommunale Alltagsroute gegeben. Zusätzlich verbindet die Freizeitroute entlang des nahegelegenen Haarbaches das Plangebiet mit dem kommunalen, regionalen und überregionalen Radverkehrsnetz. Die Bushaltestelle „Hildegardstraße“ befindet sich in ca. 150 m Entfernung an der Kampstraße. Die hier verkehrende Linie 254 verbindet im 30-Minuten-Takt die Stadtteile Rentfort, Alt-Rentfort, Mitte, Schultendorf und Zweckel.

### **8.3 Grün / Freiraum**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine Grünverbindung, die dem Verlauf des Haarbaches folgt und zum Stadtgarten Johow führt. Hier finden sich Spiel- und Bolzplätze sowie attraktive, wohnartnahe Aufenthaltsflächen, die über Fuß- und Radwege miteinander verbunden sind.

Im Plangebiet wird eine Grünzone festgesetzt, in die auch eine Fußwegeverbindung zwischen der Hildegardstraße im Norden bis zur Planstraße im Süden integriert ist. Diese Grünzone bildet eine Ergänzung zu den unmittelbar angrenzenden größeren Grünflächen südlich sowie eine Verknüpfung in das Bestandsquartier nördlich des Plangebietes.

## **8.4 Ver- und Entsorgung / Entwässerung**

### Versorgung

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation ist aufgrund der bereits heute vorhandenen Nutzungen im Umfeld über das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

### Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Bebauungsplanbereiches erfolgt im Trennsystem.

Zur Ableitung des Schmutzwassers wird ein neues Schmutzwasserkanalsystem in der geplanten Ringerschließung und in der Johowstraße errichtet.

Die Ableitung erfolgt dann von der Johowstraße aus östlich des geplanten Regenrückhaltebeckens über einen Ableitungskanal zum letzten städtischen Kanalschacht vor Übergabe an den Abfangsammler der Emschergenossenschaft (unterirdisch verlaufenden Hauptsammler Haarbach).

### Niederschlagswasserbeseitigung

Die im Zuge der vorangegangenen Untersuchungen (siehe Anlagen b-d) ermittelten Grundwasserstände und Ergebnisse zur Bodenbeschaffenheit waren Grundlage für die Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes.

Dieses sieht aufgrund der unzureichenden Versickerungsmöglichkeiten vor, dass unverschmutztes Niederschlagswasser oberflächlich durch entsprechend dimensionierte Pflasterrinnen im Straßenraum Richtung Süden zur Johowstraße abzuführen. Dort erfolgt eine Einleitung in den in neuer Lage zu errichtenden Seitengraben, in den auch das Oberflächenwasser der neuen Johowstraße eingeleitet wird.

Der Seitengraben führt das Regenwasser dann in West-Ost-Richtung der geplanten Rückhalte- und Versickerungsmulde südlich der Johowstraße zu. Von dort wird das Wasser anschließend nach erfolgter Vorreinigung über die belebte Bodenzone gedrosselt in den renaturierten Haarbach eingeleitet.

Gemäß vorliegender wasserrechtlicher Genehmigungsplanung wird das geplante Rückhaltebecken mit einer Tiefe von 0,7 bis 1,0 m als flaches und somit landschaftliche integrierte und naturnah gestaltetes Erdbecken mit einer mit einer maximalen berechneten Einstautiefe von 0,3 m und einer Böschungsneigung von 1:3 errichtet.

Unterhalb des Beckens wird in Teilflächen eine Kiesrigole mit Teilsickerrohren angeordnet. Durch die zwischen Beckensohle und Rigole vorgesehene Oberbodenschicht mit 0,25 m Stärke aus unbelastetem sickerfähigem Oberboden wird das anfallende Niederschlagswasser vorgereinigt, bevor es von den Sickerrohren aufgefangen und über den Drosselschacht zum Haarbach abgeleitet wird.

Das Regenrückhaltebecken wird als naturnah gestaltetes und landschaftlich integriertes Bauwerk errichtet. Die entsprechende Fläche wird in der vorgesehenen Größe über die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert.

#### Hochwasser / Überschwemmungen

Ausweislich der Hochwassergefahrenkarte für das Emscher-System ist der Planbereich auch bei einem extremen Hochwasser nicht von Überschwemmungen betroffen.

### **9. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für die geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser ein Reines Wohngebiet (WR 1 bis WR 4) gem. § 3 BauNVO fest. Diese Festsetzung dient entsprechend der Zielsetzung der Stadt Gladbeck der Entwicklung einer Wohnbebauung zur Ergänzung der im Umfeld bereits vorhandenen Baugebiete.

In den reinen Wohngebieten sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig.

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im reinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, werden für das reine Wohngebiet (WR 1 bis WR 4) ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der angestrebten Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung soll zur Deckung des Wohnungsbedarfes dieser Bereich des Plangebietes in erster Linie dem Wohnen vorbehalten werden. Dies entspricht zudem dem Charakter der nördlich angrenzenden Bebauung und wird somit für diesen Teil des Plangebietes fortgesetzt. Gleichzeitig ist in einem unmittelbaren Radius von 700 m bis 1.000 m Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden, sodass die wohnortnahe Versorgung des Plangebietes sichergestellt ist. Zudem werden in den südlich angrenzenden festgesetzten allgemeinen Wohngebieten diese Nutzungen allgemein ermöglicht, sodass die Wohnruhe im nördlichen Plangebiet nicht weiter gestört wird.

Für die geplante Mehrfamilienhausbebauung entlang der Johowstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit dient dieser Teilbereich des Plangebietes ebenfalls vorwiegend dem Wohnen. Es wird aber gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet, die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3, wie z. B. Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen,

Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe z. B. im Erdgeschoss aufnehmen zu können.

Die außerdem im WA-Gebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen sich ebenfalls in diesem Teil des Plangebietes ansiedeln können.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden grundsätzlich gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Dies soll gewährleisten, dass auch im Allgemeinen Wohngebiet bzw. innerhalb des Quartiers eine möglichst hohe Wohnqualität und Wohnruhe sichergestellt wird.

## **10. Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO soll für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen beschränkt werden.

Für die angestrebte Mehrfamilienhausbebauung in den allgemeinen Wohngebieten soll weitgehend auf oberirdische Stellplätze verzichtet werden, um die angestrebte städtebauliche Qualität zu erreichen. Die unterirdische Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage bedingt aber aufgrund der Rampen und Fahrgassen größere Grundflächen. Daher wird festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zu einem Maß von 0,8 zulässig ist.

Mit der Erhöhung der sog. GRZ II im Sinne eines „Tiefgaragen-Bonus“ sind keine Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten. Im Gegenteil kann der sonst für Stellplätze genutzte Raum den Bewohnern als Aufenthalts- und Gartenfläche zur Verfügung gestellt werden.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude wird eine maximale Oberkante der Gebäude von 10,5 m im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung, bzw. 12,5 m für die angestrebte Mehrfamilienhausbebauung im WA 1 und 2 ermöglicht.

Die Sicherung der angestrebten Gebäudehöhe erfolgt im Bebauungsplan durch die Festsetzung der absoluten Höhe über Normal-Höhen-Null (NHN). Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen variieren dabei je nach Lage innerhalb des Plangebietes zwischen 56,0 m und 58,5 m über NHN. Die Festlegung der maximalen Oberkante der Gebäude in den einzelnen Baugebieten (WR-Gebiete 1 bis 4 und WA-Gebiete 1 und 2) ist abgeleitet aus der Profilierung der Erschließungsflächen und Festlegung der zugehörigen Gradienten.

Die Gebäudehöhe wird definiert durch die festgesetzte Oberkante. Diese wird bestimmt durch den obersten Dachabschluss einschließlich Attika.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt insgesamt eine der Lagequalität entsprechende und zeitgemäße Regelung, so dass eine angemessene Hochbauplanung auf den Baugrundstücken umgesetzt werden kann.

## **11. Bauweise**

Für die Baugebiete, in denen eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern angestrebt ist (WA 1 und 2), wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO mit der zusätzlichen Einschränkung, dass hier nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt. In den übrigen Baugebieten (WR 1 bis 4) im Übergang zur Bestandsbebauung sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der Zielsetzung des Bebauungsplans ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

## **12. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt. Dies sichert zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den privaten Erschließungsflächen eine Vorgartenzone von in der Regel 3,0 m. Zur erweiterten Johowstraße reduziert sich der Abstand auf 2,0 m. Allerdings ist aufgrund der Grundstückszuschnitte und der im Allgemeinen rechtwinklig ausgeführten Gebäudekubaturen davon auszugehen, dass nur eine Ecke der Baukörper diesen Mindestabstand erreichen wird. Der überwiegende Teil der Neubebauung wird einen größeren Abstand zur Verkehrsfläche einhalten.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt in der Regel 14,0 m, um für die Baukörperstellung auf dem Grundstück einen gestalterischen Spielraum, z. B. für Vor- und Rücksprünge sowie Erker zu gewährleisten.

Davon ausgenommen sind die überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 + 2. Hier werden etwas großzügigere überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um eine optimierte Mehrfamilienhausbebauung realisieren zu können.

Um bei den Baugrundstücken eine angemessene Ausnutzung zu sichern, dürfen die gartenseitigen (von den Erschließungsflächen abgewandten Seiten) Baugrenzen durch Terrassen, -trennwände und -überdachungen um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern weitere landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

### **13. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen wird im Bebauungsplan beschränkt, um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend von baulichen Anlagen frei zu halten und so die Wohnqualität durch Freiflächen zu fördern. Demnach sind Gartenlauben, Gewächshäuser, überdachte Schwimmbecken und Anlagen für Kleintierhaltung mit einer Grundfläche von mehr als 5 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Hingegen zulässig sind Geräteräume, Fahrradabstellräume sowie Einrichtungen/Einhausungen für Abfallbehälter. Darüber hinaus können sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt davon unberührt.

### **14. Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die erforderlichen Stellplätze sollen jeweils in Form von Garagen, Carports bzw. Stellplätzen die sich überwiegend im Grenzabstand zum Hauptgebäude befinden, nachgewiesen werden. Die hierfür vorgesehenen Flächen werden, sofern sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Diese festgesetzten Flächen weisen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von in der Regel 5,0 m auf, so dass vor den jeweiligen Anlagen jeweils eine zweite Abstellmöglichkeit für PKWs gegeben ist. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht auch die heutzutage vielfach üblichen, bis zu neun Meter langen Garagen.

Der seitliche Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet einen Mindestabstand von einem Meter, so dass hier eine Begrünung erfolgen kann.

Um zu vermeiden, dass Stellplätze, Garagen oder Carports in den Vorgartenbereichen oder den rückwärtigen Gartenflächen untergebracht werden, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass diese Nutzungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der entsprechend festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätzen zulässig sind. Dies soll dazu dienen, die hinteren Ruhebereiche (Gärten) für die gesamte Nachbarschaft auch in dieser Funktion zu erhalten und die Vorgärten als solche zu gestalten und nicht als Parkplatz dem eigentlichen Zweck zu entfremden. Weiterhin ist festgesetzt, dass vor Garagen ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (private Verkehrsfläche) einzuhalten ist. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass beim Öffnen des Garagentors das Fahrzeug nicht innerhalb der Verkehrsfläche abgestellt wird. Zusätzlich kann die Vorzone als zusätzliche Abstellmöglichkeit auf dem privaten Grundstück genutzt werden.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 werden zusätzlich Tiefgaragen und deren Zufahrten innerhalb der dafür festgesetzten Flächen als zulässig festgesetzt.

Mit der Unterbringung der privaten PKWs in Tiefgaragen kann gewährleistet werden, dass die nicht überbauten Flächen qualitativ hochwertig gestaltet werden können und nicht hauptsächlich der Herstellung privater Stellplatzflächen dienen.

## 15. Öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über das umgebende Straßennetz (Johowstraße / Kampstraße) sichergestellt. Der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Abschnitt der Johowstraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Dagegen sollen die zur Erschließung der Wohnbebauung neu anzulegenden Erschließungsstraßen als Mischverkehrsfläche gestaltet werden. Diese Flächen werden daher als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die das Plangebiet durchquerende Fußwegeverbindung zwischen der Hildegardstraße und der Planstraße wird innerhalb der nördlich festgesetzten öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Da unmittelbare Zufahrten aus dem Wohngebiet auf die Johowstraße nicht entstehen sollen, werden entlang dieser Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

## 16. Öffentliche Grünflächen

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine zentrale Entwässerungsanlage in Form einer naturnah gestalteten Regenrückhalte- und Versickerungsmulde geplant. Über dieses Becken soll das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt über einen Schieber in den Haarbach eingeleitet werden. Im Bebauungsplan ist die Fläche einschließlich des entlang der Johowstraße verlaufenden Zuleitungsgrabens aufgrund seiner geplanten Ausführung als Landschaftsbauwerk gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt. Ergänzend wird die Grünfläche von überlagernd gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Des Weiteren wird die Verbindungsachse zwischen Hildegardstraße nördlich des Plangebietes und der Johowstraße im südlichen Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Grünstrukturen, die im nördlichen Bereich inmitten der bebauten Grundstücke bereits vorhanden sind, sollen weiter erhalten werden. Darüber hinaus sollen Bepflanzungen der weiteren öffentlichen Grünflächen mit Bäumen, Gehölzen und Sträuchern erfolgen, um für die nachgewiesenen Fledermausarten einen Ersatz für die Wegnahme vorhandener

Grünstrukturen zu gewährleisten. Diese sogenannte Leitlinie soll es den Fledermäusen ermöglichen, von den angrenzenden Bestandsquartieren über durchgehende Gehölzstrukturen zu den bewaldeten Bereichen südlich des Plangebietes zu gelangen. Innerhalb der nördlich im Plangebiet liegenden öffentlichen Grünfläche ist in der Verbindung zwischen Hildegardstraße und Planstraße zudem die Anlage eines Weges vorgesehen, um eine Verbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer herzustellen, die im weiteren Verlauf über die Planstraße auf das weitere Wegenetz geleitet werden.

Somit vereint die Achse unterschiedliche Funktionen miteinander; sie dient dem Artenschutz, der Stadtökologie, der fuß- und fahrradfreundlichen Verbindung und Erreichbarkeit sowie der Aufenthalts- und Wohnqualität im Plangebiet.

## **17. Grünordnung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung  $<15^\circ$  der obersten Geschosse von Gebäuden, Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Von der Verpflichtung zur Begrünung sind verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Substratschicht muss mindestens 12cm betragen. Die Begrünung von Flachdächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, sodass es verzögert der Kanalisation bzw. dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem trägt die vorgesehene Begrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und hat positive thermische Effekte für die Gebäude selbst (u.a. Kühleffekt im Sommer, Wärmedämmeffekt im Winter).

Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 60 cm. Zur Anpassung an das umgebende Gelände bzw. im Übergangsbereich zu anderen zulässigen Verwendungen auf den Decken von Tiefgaragen (z. B. Terrasse, Hauseingänge, Wege) kann die Mindeststärke bis auf 35 cm reduziert werden.

## **18. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die Erschließung von Einzel- oder Doppelhäusern, die zur Gewährleistung einer optimalen Gebäudeausrichtung nicht unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzen, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB über die Festsetzung von 3,5 m breiten Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

## 19. Landesrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden innerhalb der zeichnerischen sowie der textlichen Festsetzungen gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW getroffen. Zusammen mit den übrigen Festsetzungen soll hierdurch die Umsetzung des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes gewährleistet werden. Ziel der Festsetzung ist ein harmonisches Erscheinungsbild des Baugebietes. So sind für die Einzel- und Doppelhäuser in den Teilbaugebieten WR 1 und 2 bei freier Wahl der unterschiedlichen Dachformen die Stellung der baulichen Anlagen durch die Hauptfirstrichtung vorgegeben, um die städtebauliche Struktur straßenbegleitend zu verstärken. Der Bebauungsplan soll ein breites Spektrum an möglichen Bauformen eröffnen, da auch individuell gestaltete Häuser möglich sein sollen. Dennoch soll verhindert werden, dass aneinander gebaute Häuser unterschiedlich gestaltet werden. Daher wird festgesetzt, dass zusammenhängende Hauseinheiten von Doppelhäusern mit identischer Sockel- und Drempeelhöhe, Dachform und Dachneigung auszuführen sind. Sie sind bei Fassaden- und Dachflächen gestalterisch in Material und Farbe einander anzugleichen. Die Dachformen für die geplanten Mehrfamilienhäuser in den WA 1 und 2 – Gebieten sind als Flachdach, Pultdach oder Zeltdach auszuführen.

Auch für Garagen werden gestalterische Vorgaben gemacht. Sie sind hinsichtlich ihrer Farbgebung den Hauptgebäuden anzupassen; nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe (Dachkante, Garagentor, Zufahrt) sowie mit einheitlich vorderer Bauflucht auszuführen.

Zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraums wird festgesetzt, dass als Einfriedungen der Vorgärten nur Hecken in einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig sind. Zum einen sichert diese Festsetzung ein homogenes Erscheinungsbild ohne abschirmenden Charakter innerhalb des Straßenraumes. Zum anderen dient die Maximalhöhe Verkehrssicherheitsaspekten. Die seitlichen Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der bestehenden Johowstraße und den angrenzenden Grundstücken sind mit mindestens 1,0 m hohen Heckenpflanzungen oder Sträuchern zu begrünen, um die Garagen optisch weniger in Erscheinung treten zu lassen.

Zur Abtrennung der Terrassen ist eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,00 m und bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, um vor allem auch im Bereich der Doppelhäuser die Möglichkeit zum Erhalt der Privatsphäre zu schaffen. Darüber hinaus sind Einfriedungen der Wohngärten im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich nur in Form von lebenden Hecken und bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Draht- und Holzzäune sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wenn sie hinter einer Hecke liegen. Dies soll gewährleisten, dass das Baugebiet in Bezug auf die Einfriedungen eine homogene sowie durchgrünte Gestaltung erhält.

Um die ökologische Qualität zu fördern, sind Vorgartenflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Gehwege als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser,

Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien oder Sperrschichten, wie z.B. Abdichtbahnen, ist unzulässig. Der Anteil der Vegetationsflächen muss mindestens 50% der Vorgartenflächen betragen. Mit dieser Festsetzung soll die heute gern gewählte Gestaltung durch Steinmaterial oder Kiesschüttungen (sog. Schottergärten) möglichst unterbunden werden, da sie aus optischer und klimatischer Sichtweise als Flächenversiegelung mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen anzusehen ist. Ein Vorgarten wird definiert als die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

Um die erforderlichen Tiefgaragenzufahrten gestalterisch in das Umfeld einzubinden, sind die über den Erdboden herausragenden Stützwände dieser Anlagen auf ihren Außenseiten zu begrünen.

## **20. Immissionsschutz**

Belastende Schallimmissionen sind aufgrund der städtebaulichen Lage des Plangebietes innerhalb eines Wohnquartieres nicht zu erwarten. Sowohl von der Hildegardstraße und der Kampstraße als auch von der Johowstraße gehen keine erheblichen Schallemissionen aus. Im Umfeld des Plangebietes sind darüber hinaus keine weiteren maßgeblichen Emittenten vorhanden.

Die südlich des Plangebietes vorhandene Bolzplatzanlage ist als Spielfläche konzipiert. Der hiervon ausgehende temporäre Lärm ist als Spiellärm anzusehen und somit sozialadäquat.

## **21. 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.

## **22. Bergbauliche Einwirkungen**

Das Plangebiet unterliegt nach heutigem Planungs- und Kenntnisstand keinen bergbaulichen Einwirkungen mehr. Dennoch wird hier zur Information darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen hat und Bauherren gehalten sind, im Zuge der Planung mit dem Eigentümer Kontakt aufzunehmen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

## 23. Altlasten

Der Planbereich ist im Altlastenkataster der Stadt Gladbeck mit der Flächennummer 108 unter der Bezeichnung „Fläche nördlich Johowstraße“ als Altablagerung erfasst. Nach den vorliegenden Informationen liegt das Gebiet im Bereich einer ehemaligen Bachniederung, die in der Vergangenheit durch ungeordnete Ablagerungen angefüllt worden ist.

Durch die arcon Ingenieurgesellschaft, Gelsenkirchen, wurde im Jahr 2015 eine Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und geotechnische Beratung vorgenommen sowie ergänzende umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlage b und c).

Die Ergebnisse der umwelttechnischen Untersuchungen, die Darstellung und Beurteilung der durchgeführten chemischen Analysen sowie die hieraus abzuleitende umwelttechnische Beurteilung sind Gegenstand des Gutachtens.

Mit den durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden aufgefüllte Böden bis in eine Tiefe von maximal 1,4 m unter Geländeoberfläche angetroffen. Im östlichen Teil des Plangebietes handelt es dabei um aufgefülltes Bergematerial, im westlichen Teil um Bauschutt.

Für die Bewertung und Beurteilung von Schadstoffkonzentrationen sind seit dem Inkrafttreten des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der dazugehörigen Verordnung (BBodSchV) diese Regelwerke maßgeblich. Anhand von Prüf-, Vorsorge- und Maßnahmenwerten ist unter Berücksichtigung der relevanten Wirkungspfade, unter Würdigung der historischen Entwicklung, der geplanten Nutzung und der hydrogeologischen Situation eine Gefährdungsanalyse vorzunehmen. Das Gefährdungspotential einer möglichen Verunreinigung ergibt sich aus der Betrachtung der möglichen Wirkungspfade. Im vorliegenden Fall sind die Wirkungspfade Boden → Mensch und Boden → Grundwasser zu berücksichtigen.

### Zusammenfassung der Ergebnisse

Der Wirkungspfad Boden → Mensch ist aufgrund der ermittelten Schadstoffkonzentrationen gegenwärtig aber auch unter Berücksichtigung einer späteren Wohnnutzung nicht relevant. Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen liegen sehr deutlich unter den entsprechenden Prüfwerten der BBodSchV.

Auch über den Wirkungspfad Boden → Grundwasser ist auf der Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser zu erwarten. In den aufgefüllten Böden wurden im Verhältnis zu den Prüfwerten der BBodSchV relative geringe Schadstoffgehalte ermittelt. In den unterlagernden gewachsenen Böden sind nach den durchgeführten Untersuchungen keine höheren Schadstoffgehalte zu erwarten. Auch unter Berücksichtigung des geringen Grundwasserflurabstandes ist von den ermittelten Konzentrationen in den

aufgefüllten Böden keine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten, selbst wenn Teile der Auffüllung temporär vom Grundwasser durchströmt werden.

Zusammenfassend wurde durch den Gutachter festgehalten, dass die festgestellten Schadstoffkonzentrationen kein Gefährdungspotential für die Schutzgüter Mensch bzw. Grundwasser darstellen.

Bei Erdarbeiten auf dem Grundstück sind grundsätzlich die aufgefüllten Böden von den unterlagernden gewachsenen Böden zu separieren und getrennt zu entsorgen. Grundsätzlich sollte der humose, durchwurzelte Oberboden in einer Stärke von 0,4 m zuerst abgeschoben und separiert werden.

Bei den aufgefüllten Böden ist die Handhabung abhängig von der weiteren Detailplanung (Flächennutzungen, Aushubtiefen, etc.) und sollte daher vor Beginn der Baumaßnahme im Rahmen eines Bodenmanagementkonzeptes gemeinsam mit den Beteiligten und der zuständigen Behörde abgestimmt werden.

In Bezug auf den Bau des Regenrückhaltebeckens ist eine Versickerung der Oberflächenwässer in Auffüllungsboden nicht zulässig. Generell sind für die Ausführung des Regenrückhaltebeckens die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 176, Hinweise zur konstruktiven Gestaltung und Ausrüstung von Bauwerken der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung zu beachten (vgl. Anlage e).

## **24. Baugrund**

Auf der Grundlage der konkretisierten Planungsabsichten wurden bereits in den Jahren 2015 und 2018 Gutachten erstellt, die Aussagen zum Baugrund sowie zu den Altlasten treffen (siehe Anlagen b-d).

Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung wurde Grundwasser ab Tiefen von ca. 0,8 bzw. 1,4 m unter Geländeoberfläche angetroffen. Ab diesen Teufen wurden die Böden als nass angesprochen bzw. es wurde in den offenen Bohrlöchern ein entsprechender Wasserstand gemessen. Aufgrund jahreszeitlicher und witterungsbedingter Schwankungen können auch höhere Grundwasserstände als die zum Zeitpunkt der Geländearbeiten gemessenen nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Gründungstiefen der jeweiligen Bauwerke noch nicht festgelegt. Unter der Berücksichtigung der vorgenannten Grundwasserstände und den festgestellten Vernässungszonen, die z. T. oberhalb der gemessenen Grundwasserstände liegen, binden die jeweiligen Bauwerke bei einer oberflächennahen Gründung voraussichtlich bzw. bei einer Gründungstiefe ab ca. 3 m unter Geländeoberfläche in jedem Fall in das Grundwasser ein. Insofern ist die Sicherheit der Gebäude gegenüber Auftrieb im Bau- und Endzustand sicherzustellen. Weitergehende Einzelheiten zur Sicherung der jeweiligen Bauwerke sind vor Baubeginn abzustimmen.

Die bis in Tiefen von ca. 0,8 bis 1,4 m unter Bohransatzpunkt anstehenden aufgefüllten Böden sind insgesamt als gering tragfähige Böden zu bezeichnen. Sie sind aus

derzeitiger Sicht für einen Lastabtrag nicht geeignet und unterhalb von Gründungssohlen vollständig auszuräumen.

## **25. Eingriffs- Ausgleichsregelung**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB weder eine Umweltprüfung, noch ein Umweltbericht erforderlich. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 qm von einer naturschutzrechtlichen Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind.

## **26. Umweltbezogene Belange**

### **26.1 Mensch**

Auf das Plangebiet wirken nur geringe Schallimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch ohne die Durchführung von Maßnahmen zum Schallschutz gewährleistet.

Von dem Vorhaben selbst gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Umfeld aus. Das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen kann ohne wesentliche Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung leistungsgerecht über die Johowstraße und die Kampstraße abgewickelt werden.

Im Rahmen umwelttechnischer Untersuchungen (vgl. Anlagen b und c) wurden für im Plangebiet Altlasten festgestellt (Bauschutt und Bergematerial). Der Wirkungspfad Boden → Mensch ist aufgrund der ermittelten Schadstoffkonzentrationen gegenwärtig aber auch unter Berücksichtigung einer späteren Wohnnutzung nicht relevant. Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen liegen sehr deutlich unter den entsprechenden Prüfwerten der BBodSchV (vgl. Anlage b).

Eine Erholungsfunktion für den Menschen wies das Plangebiet aufgrund des dichten Bewuchses nur untergeordnet auf. Nach Umsetzung der Neubebauung werden die Gartenflächen zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner bieten. Über Grünflächen und Wegeverbindungen werden neue Anknüpfungspunkte an die im Süden angrenzenden Freiflächen und Wegeverbindungen entlang des Haarbaches entstehen.

### **26.2 Tiere und Pflanzen**

#### Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung Stufe I und II gem. § 44 BNatSchG frühzeitig im Verfahren vorgenommen (siehe Anlage a).

Aufgrund des Alters der erstmaligen Untersuchungen im Jahre 2014 wurde im Jahr 2021 eine Aktualisierung und Überarbeitung der ursprünglichen Artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen (vgl. Anlage a). Für dieses Gutachten sind im Jahr 2021 ergänzend zu den Kartierungen aus 2014 auch Kartierungen der planungsrelevanten Artengruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt worden, um die aktuelle Betroffenheit der Arten zu ermitteln.

Die nähere Analyse dieser Vorkommen ergab, dass durch geeignete Maßnahmen bei allen Arten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Diese Maßnahmen umfassen die Festlegung eines günstigen Zeitfensters für die notwendigen Baumfäll- bzw. Rodungsarbeiten sowie die Kontrolle der Bäume im Vorlauf und eine ökologische Begleitung dieser Arbeiten. Zudem ist im Vorlauf der Ausgleich für Quartierverluste der Fledermäuse und Vögel durch Schaffung von Ersatzquartieren zu leisten. Diese Ersatzquartiere sind bereits im südlich des Plangebietes vorhandenen bewaldeten Bereich geschaffen worden. Darüber hinaus wird die Herstellung eines Totholzstapels im oder am südlich gelegenen Waldbereich aus den im Plangebiet zu fallenden Weichholzarten empfohlen.

Die Durchführung der Pflanzung von Gehölzen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (in den öffentlichen Grünflächen sowie im öffentlichen Straßenraum) soll konsequent umgesetzt werden. Angesichts der aktuell hohen biodiversitären Bedeutung des Bebauungsplangebietes wird zudem eine deutliche Biotopaufwertung der Flächen südlich der Johowstraße empfohlen. Die artenschutzrechtlichen Empfehlungen und Maßnahmen sind zudem in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

### **26.3 Boden**

Auf dem Untersuchungsgelände sind künstliche Auffüllungen verzeichnet. Diese reichen von Süden bis an die Johowstraße heran. Die Auffüllungen haben gemäß Kartenmaterial eine Mächtigkeit von ca. 2 bis 5 m. Innerhalb der umwelttechnischen Untersuchungen (vgl. Anlagen b-d) wurden aufgefüllte Böden bis in eine Tiefe von maximal 1,4 m unter Geländeoberfläche angetroffen. Dabei handelt es sich in Teilen um aufgefülltes Bergematerial und um Bauschutt.

Über den Wirkungspfad Boden → Grundwasser ist auf der Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser zu erwarten.

Zusammenfassend wurde durch den Gutachter festgehalten, dass die festgestellten Schadstoffkonzentrationen kein Gefährdungspotential für die Schutzgüter Mensch bzw. Grundwasser darstellen.

Weitergehende Informationen sind in Kapitel 24 dieser Begründung bzw. in den vorhandenen Gutachten (Anlagen b-d) vorhanden.

Mit der Verwirklichung des Vorhabens wird in den Naturhaushalt eingegriffen. Der Eingriff besteht im Wesentlichen in der Versiegelung von Boden durch Befestigung

und Abdichtung der Stellplätze und ihrer Zufahrten sowie durch die Errichtung der Wohngebäude. Die Bodenversiegelung hat zur Folge, dass der offene Boden verdichtet wird. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre werden eingeschränkt.

Die mit der Planung beabsichtigte bauliche Entwicklung sieht eine arrondierende Wohnbebauung vor. Hierfür werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits einer planungsrechtlichen Entwicklung unterliegen und aus diesen Gründen dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung tragen. Es werden durch die Planung keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, sondern bereits erschlossene Flächen entwickelt. Durch die Anlage von Freiflächen bleibt ein Teil der Fläche unversiegelt. Dieses entspricht dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel).

#### **26.4 Klima**

In der Klimaanalyse der Stadt Gladbeck ist der Bereich des Plangebietes derzeit dem Klimatotyp „Parkklima“ zugeordnet. Demnach treten diese Bereiche sowohl tagsüber als auch nachts als Kälteinseln hervor und können somit als Kaltluftproduktionsflächen fungieren, die Lufttemperatur und die Windgeschwindigkeit tagsüber dämpfen und eine Filterfunktion übernehmen. Die klimameliorierende Wirkung ist dabei meist auf die Flächen selbst begrenzt („Oaseneffekt“). Hiervon ist durch die dreiseitig umgebende Bebauung bei dem Plangebiet an der Johowstraße auszugehen.

Die Planungshinweise der Klimaanalyse stellen das Plangebiet als potenzielle Baufläche dar. So sind eine weitere maßvolle Bebauung der Fläche mit Beachtung der vorhandenen Bebauungsstrukturen und ein Ausbau der vorhandenen Wohnbebauung durch Schließung einzelner Baulücken möglich. Eine aufgelockerte, durchgrünte Struktur ist zu empfehlen.

Die Umsetzung des Vorhabens entspricht somit der allgemeinen Zielsetzung der Klimaanalyse für das Plangebiet. Es werden Garten- und Grünflächen geschaffen, die Begrünung des Straßenraumes vorgesehen, die Rückhalte- und Versickerungsmulde soll naturnah und landschaftlich integriert gestaltet und Einfriedungen als heimische und standortgerechte Hecken realisiert werden. Zudem unterstützt die Dachbegrünung bei etwaigen Flachdächern die Verbesserung des Mikroklimas und hat positive thermische Effekte für die Gebäude selbst.

Anlagebedingt ist eine geringfügige Veränderung der Strahlungsverhältnisse und des Wärmehaushaltes zu erwarten. Allerdings ist eine grundsätzliche Änderung der bioklimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten, da die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auch positive Auswirkungen auf das Mikroklima haben werden.

Die Auswirkungen in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung auf das Meso- und das Makroklima von Gladbeck sind wegen der Größe des Plangebietes zu vernachlässigen; auch relevante Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes nicht zu erwarten.

### **26.5 Wasser**

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird nach Rückhaltung gedrosselt dem Haarbach zugeführt. Dachbegrünungen auf Flachdächern tragen zudem zur Speicherung des Niederschlagswassers und gedrosselter Ableitung in die Kanalisation bei.

### **26.6 Luft**

Hinsichtlich der Schadstoffbelastung ist von einer lagebedingten Grundbelastung zu sprechen, die keine besonderen Handlungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung erkennen lässt.

Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens kommt es zu keiner erheblichen Schadstoffbelastung. Insbesondere ist ein Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der aktuellen Luftreinhaltevorschriften, auch nach Umsetzung der Planung, nicht zu befürchten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind insgesamt als gering einzustufen.

### **26.7 Landschaft**

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der anthropogenen Überformung sind die Flächen landschaftsästhetisch als unbedeutend zu bewerten.

Das geplante Vorhaben fügt sich grundsätzlich in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild ein. Es ist hinsichtlich seiner baulichen Ausprägung und Größe aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches als ortsangepasst zu bewerten.

### **26.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet oder dem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Bau- und Baudendenkmäler.

### **26.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Boden sowie in der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkungen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation sowie der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die land- oder forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

Die vorgestellten Wechselwirkungen sind bei dem hier geprüften Vorhaben irrelevant.

## **27. Klimaschutz und Klimaanpassung**

In Zeiten des fortschreitenden Klimawandels werden Klimaschutz und Klimaanpassung zu einer immer bedeutenderen Aufgabe der Stadtentwicklung. Für das Plangebiet an der Johowstraße sind dementsprechend wesentliche Maßnahmen und Ziele vorgesehen, die die Entwicklung eines klimaresilienten Stadtquartieres unterstützen. Dies spiegelt sich zudem auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder.

Aufgrund des erhöhten Bedarfes an Wohnraum und der integrierten Lage des Grundstückes eignet sich diese Fläche zur Umwandlung in Wohnbauland im Sinne einer Innenentwicklung und damit ressourcenschonenden und nachhaltigen Stadtentwicklung besonders – neue Flächen außerhalb des Siedlungsgefüges werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben nicht in Anspruch genommen und werden geschont. Durch die Mischung aus möglichen Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern wird kompromissorientiert dem Wohnbedarf der Bevölkerung und dem flächensparenden Bauen gleichzeitig entsprochen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB fügt sich das Plangebiet zudem in eine bestehende Infra- und Nutzungsstruktur ein, sodass gleichzeitig die Erreichbarkeit und die effiziente Nutzung vorhandener sozialer Einrichtungen wie auch der Nahversorgungs- und ÖPNV-Angebote gegeben sind. Durch die gute Anbindung an die Haltestellen des ÖPNV, den geplanten Ausbau der Johowstraße als Fahrradstraße und die Einbindung in das gesamtstädtische Radverkehrsnetz, sowie durch die hohe Durchlässigkeit des Plangebietes als verkehrsberuhigter Bereich auch für den Fußverkehr, werden die Alternativen zum motorisierten Individualverkehr gestärkt. Zur Förderung der E-Mobilität ist vorgesehen, alle Garagen der Einzel- und Doppelhäuser zur Einrichtung von Lademöglichkeiten vorzubereiten. In den Mehrfamilienhäusern werden ebenfalls ausreichend Lademöglichkeiten geschaffen.

Die geplante Begrünung der öffentlichen Grünfläche, die sich von Norden nach Süden durch das Wohngebiet erstreckt und die geplante straßenbegleitende Begrünung schaffen eine qualitative Verbindung zwischen der Bestandsbebauung im Norden und dem durch den renaturierten Haarbach und den Stadtgarten Johow geprägten Grünzug im Süden des Plangebietes. Die Grünflächen sind zudem der klein-klimatischen Situation im Plangebiet zuträglich. Darüber hinaus stärken die Festsetzungen zur Einfriedung der Grundstücke mit heimischen und standortgerechten Hecken, die Begrünung von Tiefgaragen und flachgeneigten Dächern sowie die Festsetzung zur unversiegelten und begrünten Gestaltung von Vorgartenflächen die klimatischen Bedingungen.

Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen bzw. keine Verbotstatbestände eintreten zu lassen, wurden Maßnahmen innerhalb der Artenschutzrechtlichen Prüfung definiert. Neben der ökologischen Begleitung der Fällarbeiten, der Einhaltung von Zeitfenstern für die Baumfällung, die Schaffung von Ersatzquartieren (bereits umgesetzt) und der Anlage eines Totholzstapels im südlich der Johowstraße gelegenen Waldbereich, soll die Begrünung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die das Plangebiet von Norden nach Süden durchläuft, sowie entlang des öffentlichen Straßenraumes durch hochstämmige Laubbäume konsequent umgesetzt werden. Auf diese Weise soll eine Vernetzung zwischen Wohngebieten und Grüngürteln erhalten bleiben und eine Leitstruktur und mögliche Flugstraße für verschiedene Arten geschaffen werden.

Die Niederschlagsentwässerung ist im gesamten Plangebiet oberflächennah geplant und wird über einen Entwässerungsgraben in die naturnah gestaltete und landschaftlich integrierte Regenrückhalte- und Versickerungsmulde eingeleitet.

Alle Wohngebäude im Plangebiet sollen einen hohen energetischen Standard aufweisen, die das gesetzlich vorgegebene Niveau übertreffen, sodass mindestens der KfW-Effizienzhaus-55-Standard erreicht wird. Die Gebäude werden voraussichtlich mit Erdwärmennutzung oder Wärmepumpen versehen. Die Festsetzungen zu den Dachformen in Verbindung mit der Firstrichtung lassen zudem die Möglichkeit zu, die Dachflächen effizient mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten. Die Begrünung und die Nutzung für Photovoltaik schließen sich dabei nicht grundsätzlich gegenseitig aus.

Durch die Umsetzung des Vorhabens mit Garten- und Grünflächen, der Begrünung des Straßenraumes und der Dachflächen, einer naturnah und landschaftlich integriert gestalteten Rückhalte- und Versickerungsmulde und Einfriedungen als heimische und standortgerechte Hecken, wird den Planungshinweisen der Klimaanalyse der Stadt Gladbeck einer maßvollen und durchgrüntem Bebauung entsprochen. Zudem unterstützt die Dachbegrünung bei etwaigen Flachdächern die Verbesserung des Mikroklimas und hat positive thermische Effekte für die Gebäude selbst.

## **28. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Umsetzung der Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 153 ist die Einleitung eines formellen Bodenordnungsverfahrens nicht erforderlich.

## **29. Hinweise**

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

- Artenschutz
- Bodendenkmäler
- Baugrund

- Altlasten und Bodenverunreinigungen
- Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen
- Abstandsflächen
- Vermessung
- Höhe baulicher Anlagen
- Einsichtnahme von DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerken.
- 

### 30. Finanzierung / Kosten

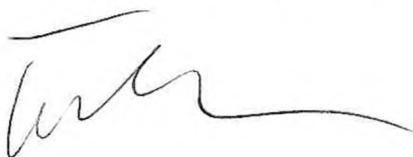
Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine öffentlichen Mittel erforderlich. Die mit der Durchführung und Umsetzung des Planverfahrens verbundenen Kosten werden durch den Grundstückseigentümer, bzw. evtl. einem späteren Rechtsnachfolger übernommen. Entsprechende Regelungen wird auch der zwischen der Stadt Gladbeck und dem Grundstückseigentümer, bzw. evtl. Rechtsnachfolger abzuschließende städtebauliche Vertrag, welcher auch Aussagen zu den Erschließungskosten umfasst, beinhaltet.

### 31. Städtebauliche Kenndaten

(Flächenbilanz)

<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>21.620 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Wohngebiete (WR und WA)	ca. 13.765 m <sup>2</sup>	63,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 4.660 m <sup>2</sup>	21,5 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.015 m <sup>2</sup>	4,7 %
Fläche Regenrückhaltebecken mit Zuleitung	ca. 2.180 m <sup>2</sup>	10,1 %

Gladbeck, den 28.10.2021



Fuchte

## Anlagen

- a) Artenschutzprüfung Stufe I & II zur Aufstellung des B-Planes Nr. 153 „Johowstraße“ in Gladbeck; Dirk Glacier Landschaftsarchitekt AKNW; Essen, 12.08.2021
- b) Umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtung, arcon Ingenieurgesellschaft mbH; Gelsenkirchen, 13.08.2015;
- c) Gebietsbezogene Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und geotechnische Beratung, Gutachten, arcon Ingenieurgesellschaft mbH; Gelsenkirchen, 19.08.2015;
- d) Neubau eines Regenrückhaltebeckens B-Plan Nr. 153 Johowstraße in Gladbeck – Bodenuntersuchung / Altlastenerkundung; Geotechnik-Institut-Dr.Höfer GmbH & Co. KG, Dortmund, 30.04.2018
- e) Fachbeitrag entwässerungstechnische Erschließung / Entwurfsplanung; ISO – Ingenieurbüro GmbH & Co. KG; Marl, 06.10.2021
- f) Straßenplanung Erläuterungsbericht; ISO – Ingenieurbüro GmbH & Co. KG; Marl, 06.10.2021