

**Stadt Gladbeck
Amt für Stadtplanung
und Bauaufsicht**

BEGRÜNDUNG
vom 22. Dezember 2003 zum
Bebauungsplan Nr. 134
Gebiet:
Im Linnerott, Behmerstraße
(Hof Linderoth)

GLIEDERUNG

- 1.0 Gesetzliche Grundlagen**
- 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 3.0 Vorbereitende Bauleitplanung**
- 4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung**
- 5.0 Bebauungsplaninhalte**
- 6.0 Erschließung**
- 7.0 Ver- und Entsorgung**
- 8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- 9.0 Immissionsschutz**
- 10.0 Strukturdaten**
- 11.0 Altlasten, Belange d. Abfallwirtschaft u. d. Bodenschutzes**
- 12.0 Finanzierung/Kosten**
- 13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum**

1.0 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141); ber. BGBl. I. Nr. 5 vom 27. Januar 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VertrÄndG. vom 23. Juli 2002 (BGBl. I. S. 2850), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001 (GV NRW S. 811), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30. April 2002 (GV NRW S. 160).

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gladbeck-Butendorf und umfasst Flurstücke der Flur 44. Die Dreiecksfläche wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten von der Eisenbahnstrecke Dortmund - Dorsten
- im Süden von der Autobahn A 2
- im Nordwesten von der Straße Im Linnerott

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

3.0 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, stellt den o.g. Bereich als Wohnsiedlungsbereich und allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit Grünstrukturen des regionalen Grünzuges dar.

In dem seit 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck wird der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf, Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um die angestrebten Nutzungen wie Grünanlagen mit der Zweckbestimmung Sport und Spiel sowie Gemeinbedarf für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke vornehmen zu können, ist es notwendig, den wirksamen Flächennutzungsplan dementsprechend zu ändern.

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

4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

Die Analyse der Freiraum- und Naherholungssituation in den Stadtteilen Butendorf und Brauck hat ergeben, daß wesentlicher Bedarf an Bolzplätzen, Sport- und Aufenthaltsräumen für junge Erwachsene sowie Schulsport besteht. Hinzu kommt, daß der Nutzungsdruck auf die Sport- und Freizeitflächen ungebrochen bleibt, da durch die momentane Bautätigkeit (z. B. innerhalb der Bebauungsplanbereiche 75/1a und 75/2) und durch die künftige Baulandentwicklung (kleine Mitte Butendorf, Wielandstraße) sich eher noch verstärken wird.

Die Lage des Hofes Linderoth und der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bilden das fuß- und radläufige Verbindungsstück zwischen den beiden Stadtteilen. Sie sind wichtige Verbindungen vom südlich gelegenen Hahnenbachgrünzug über den Friedhof Brauck bis zum nördlichen Anschluß an den Nattbach für die östlichen Bereiche des „Grünen Ringes“. Die festgestellten Freiraumdefizite sind in den verdichteten Stadtteilen selbst nur gering oder gar nicht zu kompensieren. Ein Flächenzuwachs für Grün- und Freiräume kann nur über derzeit nicht zugängliche Grundstücke und zum östlichen landwirtschaftlich geprägten Raum hin erfolgen.

Hierbei wird insbesondere das Ziel verfolgt, sowohl die vorgesehenen Nutzungen „Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Sport und Spiel“, als auch eine Nutzung der Flächen des „Gemeinbedarfs für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke“ an diesem Standort zu ermöglichen. Somit hat sich ein Leitbild entwickelt, das in Anlehnung an die Gestaltung von Wittringen neben dem Verweilen, der Bewegung und aktiven sportlichen Betätigung auch soziale und kulturelle Formen des Nebeneinanders für Butendorf und Brauck angeboten werden können.

5.0 Bebauungsplaninhalte

Im Zentrum des Bebauungsplangebietes befindet sich die Liegenschaft Hof Linderoth. Durch Umnutzungen der bestehenden Gebäude und ihrer Freiflächen sollen neben einer sportlichen Betätigung auch soziale und kulturelle Angebote geschaffen werden. Die Fläche um den Hof Linderoth wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Bauliche Erweiterungen sind in diesem Zusammenhang nicht angedacht. Folglich sieht der Bebauungsplan derartige Möglichkeiten auch nicht vor.

Für die vielfältigen Nutzungen, die im Freien (westlich der Behmerstraße) innerhalb einer privaten Grünfläche einen Fußballplatz, ein Kleinspielfeld für Basketball u. ä. sowie Badminton vorsehen, sind im näheren Umfeld der vorhandenen Gebäude innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ein Kleinkinderspielbereich, ein Grillplatz sowie ein Obst- und Kräutergarten geplant.

Die festgesetzte „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sieht folgende Einzelnutzungen vor:

- Das Hauptgebäude soll der religiöse und gesellschaftliche Treffpunkt der Alevitischen Gemeinde Gladbecks werden. Hierzu dient insbesondere der Saal im Erdgeschoss, der als Andachtsraum einmal im Monat genutzt wird und für ca. 100 Personen Platz bietet. Neben Vorraum, Foyer und untergeordneten Nebenräumen befindet sich im Erdgeschoss noch die Hausmeisterwohnung.
- Im Obergeschoss sind, neben der Wohnung des Geistlichen, Räume für die verschiedenen Vereinsaktivitäten vorgesehen. Dies bezieht sich auf Kinderbetreuung, Jugendarbeit und verschiedene Aktivitäten der Frauengruppen. Darüber hinaus werden Gästeräume vorgehalten, um Mitglieder anderer alevitischer Gemeinden in Deutschland oder aus der Türkei unterbringen zu können. Im begrenzt nutzbaren Dachraum des Dachgeschosses sind weitere der insgesamt zehn Gästeräume vorgesehen.
- Hinter dem Hauptgebäude befindet sich ein Nebengebäude, in dem für die Gemeindemitglieder ein Tee- sowie ein Clubraum des Fußballvereins eingerichtet ist. Hinzu kommen die Umkleidekabinen, Toiletten und Duschräume. Der Fußballplatz und das Nebengebäude werden von Gemeindemitgliedern und Bewohnern des Stadtteiles für ihre sportlichen Tätigkeiten genutzt.
- Im Zufahrtsbereich des Hofes Linderoth befindet sich ein Holzgebäude. Hier sind überwiegend Gruppenräume (Internetcafe, Bibliothek, Jugendtreff etc.) für Personen aus dem Stadtteil vorgesehen.

Entlang der Autobahn ist als Sichtschutz ein ca. 30 m breiter Schutzstreifen (P3-Fläche) als Gehölzkulisse geplant. Hier sollen standortgerechte Bäume der 1. und 2. Ordnung, Sträucher und eine Saumgesellschaft im Übergangsbereich angepflanzt werden. Diese Anpflanzungsfläche wird als 6 m breiter Grünstreifen (P2-Fläche) entlang der Eisenbahnlinie bis zu Linnerott fortgeführt.

Zwischen Behmerstraße und Eisenbahn sind auf der neu zu gestaltenden öffentlichen Grünfläche mehrere Bolzplätze als Wiesenflächen vorgesehen. Als Gliederungselement zwischen den Bolzplätzen ist eine mit normalem Nutzrasen angelegte Wiesenfläche als Liege- und Spielwiese angedacht, die durch zwei Schutzhütten und Bänke ergänzt wird.

Im Eingangsbereich der Behmerstraße ist auf der östlichen Seite zwischen der Straße "Im Linnerott" und dem Kranhalsgraben ein Kleinkinderspielplatz mit anschließender wechselfeuchter Zone als Naturmulde (Matschfläche) vorgesehen.

Auf der westlichen Seite der Behmerstraße entlang des Linnerott sind zweireihig 56 Stellplätze vorgesehen, die für die jeweiligen Nutzungen notwendig sind und darüber hinaus auch von den gegenüber liegenden Kleingartennutzern mitbenutzt werden können. Der öffentliche Parkplatz soll als Schotterrasenfläche ausgeführt werden.

Zwischen Parkplatz und dem bestehenden Holznebengebäude des Hofes Linderoth werden als Gliederungselement Baumreihen (P1-Fläche) gepflanzt. Im Anschluß an das Nebengebäude ist eine öffentliche Grünfläche für den Schulsport geplant. Die Schulsportfläche beinhaltet neben einer Multifunktionswiese auch eine 120 m lange Laufbahn. Zwischen dieser Grünfläche und dem vorhandenen Regenrückhaltebecken ist ebenfalls ein anzupflanzender Grünstreifen (P4-Fläche) vorgesehen.

Für die verschiedenen Nutzungen innerhalb der Gebäude und der Freiflächen werden ca. 84 Stellplätze benötigt, die auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können. Entsprechend der jeweiligen Nutzungsbeanspruchung können die Stellplätze bedarfsgerecht angeboten werden.

Die w.v. beschriebenen und künftig vorgesehenen Nutzungen im Freizeitbereich können die vorhandenen Defizite in Butendorf und Brauck nachhaltig minimieren und wie auch schon unter Punkt 4 der Begründung aufgeführt, zur Entspannung des Nutzungsdrucks wesentlich beitragen.

Als nachrichtliche Übernahme ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nr. 6 in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden. Entsprechend den Aussagen des Landschaftsplanes Nr. 4 gilt für die Bereiche, die innerhalb des Schutzgebietes Nr. 6 liegen, folgende textliche Festsetzungen:

- Es gelten grundsätzlich die allgemeinen Ge- und Verbote für alle Landschaftsschutzgebiete. Abweichend hiervon sind die Ausbau- und Unterhaltungsmaßnahmen zulässig, die erforderlich sind, um die von der Bauleitplanung bestimmten Grünflächen in ihre Zweckbestimmung zu überführen.

Diese formulierten Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 4 werden durch die getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen umgesetzt und entsprechen somit den Vorgaben.

6.0 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt hauptsächlich über die vorhandene Straße "Im Linnerott".

Die Anbindung an das übergeordnete Netz erfolgt über die Landstraße und die parallel dazu verlaufende Horster Straße in die nördlichen und südlichen Stadtteile.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz wird durch die Buslinien 254 mit Haltepunkt "Schrebergarten" Im Linnerott und 257 mit Haltepunkt "Im Linnerott" sichergestellt.

7.0 Ver- und Entsorgung

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

Durch das Bebauungsplangebiet verlaufen der Kranhalsgraben und das Gewässer parallel der Straße Im Linnerott. Sie sind in das Projekt "Route des Regenwassers, Teil II" eingebunden. Um eine naturnahe Entwicklung zu ermöglichen sowie Unterhaltungs- bzw. notwendige Sanierungsarbeiten durchführen zu können, wird durch

die Festsetzung von Grün- und Freiflächen sowie von nicht überbaubarer Fläche die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb eines „Schutzstreifens“ von 5,0 m ausgeschlossen und somit freigehalten.

Anfallendes Regenwasser kann auf den Grundstücken versickern oder in den Kranhalsgraben eingeleitet werden.

Das anfallende Abwasser kann durch die bestehende Kanalisation durch den genossenschaftlichen Vorfluter Boye über das genossenschaftliche Pumpwerk Bottrop-Boye abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Bottrop gereinigt werden.

8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler

Belange des Denkmalschutzes / der Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht betroffen. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen jeglicher Art kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Mauerwerksteile entdeckt werden, ist dies der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege in Münster anzuzeigen. Eine entsprechende Formulierung ist im Bebauungsplan unter Pkt. Hinweise aufgenommen.

9.0 Immissionsschutz

Zur Ermittlung von eventuell erforderlich werdenden Schallschutzmaßnahmen wurde durch das Büro „MÜLLER-BBM“ ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Dabei wurden insbesondere die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die im Nordwesten des Bebauungsplangebietes liegende Wohnbebauung an der Straße „Im Linnerott“ untersucht.

Für den Bebauungsplanbereich wurden die Geräuschemissionen durch

- den Straßenverkehr auf der BAB 2,
- den Schienenverkehr auf der Eisenbahnstrecke Gelsenkirchen – Borken,
- Veranstaltungen des alevitischen Kulturvereins im Hof Linderoth,
- die Freizeitnutzung der geplanten bzw. vorhandenen Anlagen

ermittelt und nach den jeweils hierfür heranzuziehenden Beurteilungsgrundlagen beurteilt.

Auf der Grundlage der notwendigen Daten wurden die Geräuschemissionen an den Wohnhäusern im Linnerott, an der Kleingartenanlage Linnerott, an der Hausmeisterwohnung auf dem Gelände des alevitischen Kulturvereins sowie an der Hofanlage im Nordosten des Bebauungsplanareals nach den jeweils heranzuziehenden Berechnungsverfahren rechnerisch ermittelt.

Die schalltechnischen Berechnungen haben folgendes ergeben:

a) Straßen- und Schienenverkehr

- Die Beurteilungspegel für die Wohnhäuser "Im Linnerott" und Feldstraße (WA-Gebiet) liegen zum Teil deutlich über den in DIN 18.005 genannten schalltechnischen Orientierungswerten von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Je nach Lage und Orientierung der Fassaden der Wohnhäuser betragen die Beurteilungspegel bis zu 61 dB(A) am Tag und bis zu 56 dB(A) in der Nacht vor den am stärksten beaufschlagten, der BAB A2 zugewandten Fassaden.
- Die Beurteilungspegel für das Gehöft im Nordosten des Bebauungsplanareals und für die Hausmeisterwohnung des alevitischen Kulturvereins, Im Linnerott 88, (MI-Gebiet) liegen am Tag unter den in DIN 18.005 genannten schalltechnischen Orientierungswerten von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. erreichen diese Werte. In der Nacht ergeben sich auch hier Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 5 dB.
Je nach Lage und Orientierung der Fassaden der Gebäude betragen die Beurteilungspegel bis zu 60 dB(A) am Tag und bis zu 55 dB(A) in der Nacht vor den am stärksten beaufschlagten, der BAB A2 zugewandten Fassaden.
- Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch Straßenverkehr sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in den untersuchten Immissionsbereichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da an der Trasse der BAB A2 bereits umfangreiche aktive Schallschutzmaßnahmen vorhanden sind, wurden Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden genannt.

Diese im Gutachten genannten passiven Schallschutzmaßnahmen für die außerhalb des Plangebietes liegenden Gebäude werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Minderungswerte an den bestandsgeschützten Gebäuden werden für Neu-, Um- und Erweiterungsvorhaben bereits schon durch die geltende Energieeinsparverordnung erreicht. Das gleiche gilt auch für entsprechende Maßnahmen am Bestandsgebäude Hof Linderoth.

- Schienenverkehr auf der untersuchten Bahnlinie findet entsprechend der Angaben der DB Netz AG nur tagsüber statt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18.005 werden durch den Schienenverkehr allein am Tag lediglich am Wohnhaus Im Linnerott 101 um bis zu 3 dB(A) überschritten. Vor den Fassaden aller weiteren untersuchten Wohnhäuser werden die Orientierungswerte eingehalten.

b) Sport- und Freizeitanlagen

- Die Beurteilungspegel für die nächstgelegenen Wohnhäuser Im Linnerott (WA-Gebiet) sowie für die nächstgelegenen Kleingärten und für das Gehöft im Nordosten des Bebauungsplanareals (MI-Gebiet) halten die im Freizeitlärmerlaß NRW genannten Immissionsrichtwerte bei durchgehendem Betrieb auf allen Sport- und Freizeitanlagen und bei Nutzung der Parkplätze im Ruhezeitraum am Tag ein. Aufgrund der gleichlautenden Immissionsrichtwerte und Beurteilungszeiträume, würde eine Beurteilung der Sport- und Freizeitnutzung nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung identisch ausfallen.

- Da für die Ruhezeiträume am Tag niedrigere Richtwerte gelten als für den übrigen Tageszeitraum, ist dementsprechend auch tags außerhalb der Ruhezeiten eine zeitlich uneingeschränkte Nutzung unter vorgegebenen Rahmenbedingungen möglich.

c) **Betrieb des alevitischen Kulturvereins**

- Die Beurteilungspegel für die nächstgelegenen Wohnhäuser Im Linnerott (WA-Gebiet) sowie für die nächstgelegenen Kleingärten und für das Gehöft im Nordosten des Bebauungsplanareals (MI-Gebiet) halten die in der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte bei dem beschriebenen Betrieb auf dem Gelände des alevitischen Kulturvereins und bei Nutzung der Parkplätze in der ungünstigsten vollen Nachtstunde ein.
- Die Beurteilungspegel für die Kulturvereinsnutzungen ergeben sich u.a. unter der Annahme, daß bei Veranstaltungen im Veranstaltungssaal eine Lüftung über gekippte Fenster in den Nordost- und Südostfassaden erfolgt. Die Fenster in der Südwestfassade sollten bei geräuschintensiver Nutzung geschlossen bleiben.
- Bei der Nutzung des Parkplatzes wurden Annahmen zur Frequentierung in der ungünstigsten Nachtstunde aus Erfahrungswerten bei vergleichbaren Objekten getroffen. Es ist hierbei nicht auszuschließen, daß sich auch höhere Frequentierungen bei einzelnen Veranstaltungen ergeben können. Derartige Veranstaltungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand über die geplanten Nutzungen durch den alevitischen Kulturverein eher als selten anzunehmen. Für seltene Ereignisse, die an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächsten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden, kann nach TA Lärm in "Allgemeinen Wohngebieten" nachts mit 55 dB(A) ein um 15 dB höherer Immissionsrichtwert zur Beurteilung der Geräuschimmissionen herangezogen werden. Dieser Richtwert wird auch bei einer vollständigen Parkplatzleerung und bei Kippstellung aller Fenster des Veranstaltungssaals sicher eingehalten.

10.0 Strukturdaten

Größe des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

ca. 80.336 m² (8,03 ha)

Diese gliedern sich in:

Gemeinbedarfsflächen

ca. 12.370 m² (1,24 ha)

Private Grünflächen

ca. 8.700 m² (0,87 ha)

Öffentliche Grünflächen

ca. 28.700 m² (2,87 ha)

Flächen zur Anpflanzung und Erhalt

ca. 23.400 m² (2,34 ha)

Verkehrsflächen / öffentlicher Parkplatz

ca. 3.600 m² (0,36 ha)

Versorgungsflächen

ca. 2.645 m² (0,26 ha)

Wasserflächen (Kranhalsgraben)

ca. 921 m² (0,09 ha)

11.0 Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

Altablagerungen bzw. Altstandorte sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt.

12.0 Finanzierung/Kosten

Zur Verwirklichung der Planung entstehen der Stadt Gladbeck Kosten für den Erwerb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen. Die Kosten für die Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen sind abhängig von noch zu beantragenden Fördermaßnahmen im Rahmen des Öpel-Programms für die Stadt als Eigenanteil zu ermitteln.

Die voraussichtlichen jährlichen Folgekosten für die öffentlichen Grünflächen (ca. 28.700 m²) betragen ca. 50.000,- €.

13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffsbewertungen für Bebauungsplanbereiche erforderlich. Diese Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist durch einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Landschaftsarchitekturbüro MARTIN-PLANUNGS-GMBH vorgenommen worden.

Als Ergebnis bleibt festzustellen, daß durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 kein zu kompensierender Eingriff in Natur und Landschaft entsteht. Im Vergleich zur bestehenden Struktur ergibt sich durch die vorgesehenen Maßnahmen eine positive Biotopwertdifferenz (+ 36.712,70 Biotopwertpunkten). Daher werden im Bebauungsplan keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Aufgestellt im Planungsamt der Stadt
Gladbeck, 22. Dezember 2003


-Weiß-