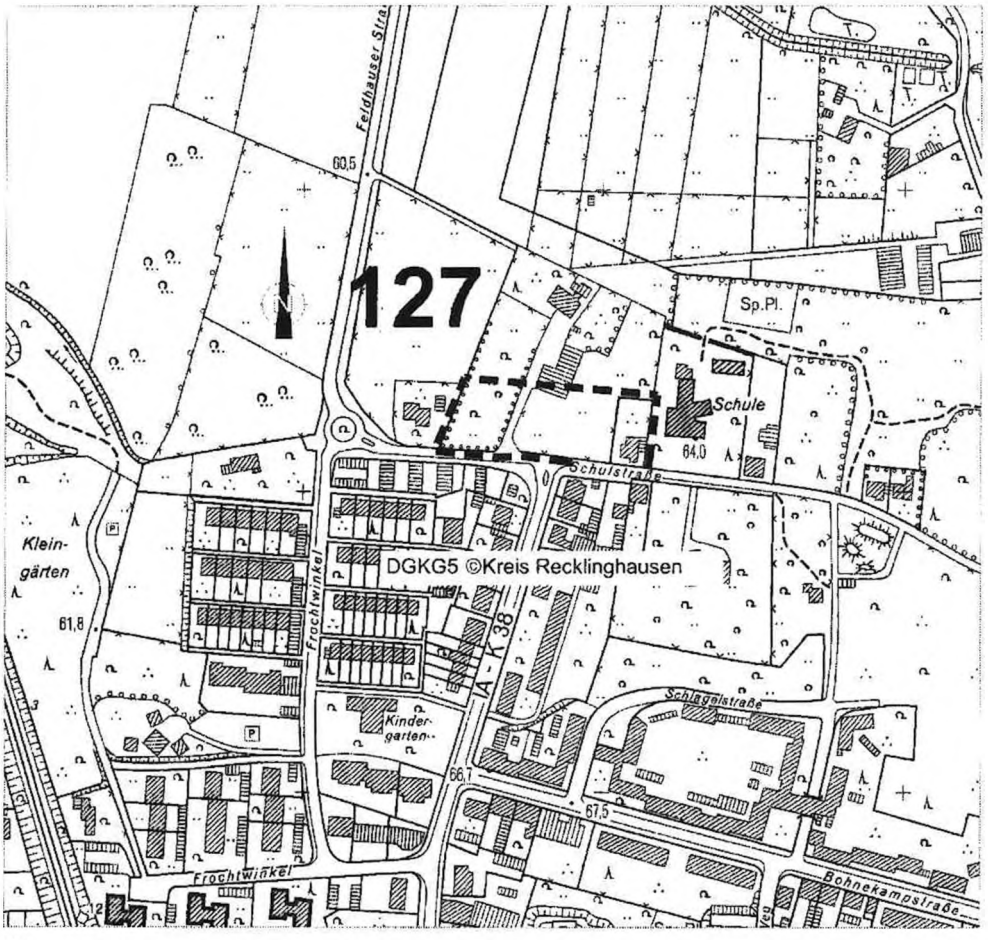
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 127,

Gebiet: Feldhauser-, Schulstraße

Begründung

vom 21.03.2013 zum Satzungsbeschluss

gem. § 10 Abs. 1 BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5000

Stadt Gladbeck
Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

Gliederung

I.)

1. Gesetzliche Grundlagen

2. Anlass der Planaufstellung

3. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

4. Vorbereitende Bauleitplanung

5. Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6. Art der baulichen Nutzung

7. Maß der baulichen Nutzung

8. Bauweise

9. Überbaubare Grundstücksflächen

10. Wohnungsanzahl

11. Nebenanlagen

12. Gestalterische Festsetzungen

13. Erschließung

14. Ver- und Entsorgung

15. Altlasten

16. Immissionsschutz

17. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

18. Artenschutz

19 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

20. Bergbauliche Einwirkungen

21. Städtebauliche Werte

22. Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

II.)

Umweltbericht

I.)

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.September 2004 (BGBl. I 2004 Nr. 52 vom 01.10.2004, Seite 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl I 2005 Nr. 26 vom 09.05.2005, Seite 1224, hier Seite 1226), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl I 2005 Nr. 39 vom 30.06.2005, S. 1818, hier Seite 1824)

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.S S. 466)

Planzeichenverordnung (1990 – PlanzV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 1, S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729)

2. Anlass der Planaufstellung

Nach Aufgabe des Standortes der ehemaligen Schlosserei und Verlagerung des Betriebes in ein Gewerbegebiet eignet sich das Grundstück für eine Umnutzung zu Wohnzwecken.

Das Bauvorhaben soll im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB realisiert werden. Dieser bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens.

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 15.09.2005 den Einleitungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) gem. § 12 BauGB gefasst.

Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger, Herr Johannes Murrenhoff, Feldhauser Str. 332, 45966 Gladbeck, hat sich in einer Rahmenvereinbarung zum Abriss der Halle der ehemaligen Schlosserei verpflichtet sowie seine Bereitschaft erklärt, die entstehenden Planungs- und Erschließungskosten zu tragen und das Planungsrecht mit Hilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entwickeln. Ergänzende Details zur Durchführung und Kostentragung wurden mit Hilfe eines Durchführungsvertrages, der mittlerweile unterzeichnet vorliegt, geregelt.

3. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Gladbeck im Stadtteil Zweckel und hat eine Flächengröße von ca. 6.000 qm. Es wird im Westen durch die Hermannschule, im Süden durch die Schulstraße bzw. durch die Feldhauser Str., im Osten und Norden jeweils durch ein Wohn- bzw. Hofgebäude begrenzt.

Das im Osten liegende vorhandene Wohngebäude ist zwar nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes, soll planungsrechtlich aber gesichert werden. Daher ist das betreffende Grundstück Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Plangebiet wird durch einen Weg, der das nördlich angrenzende Gebäude erschließt, durchschnitten.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich im wesentlichen um eine Freifläche, die zur Zeit landwirtschaftlich genutzt wird. Die Fläche ist teilweise der ehemaligen Schlosserei, teilweise dem benachbarten Hof zuzuordnen. Ein Teil des Geländes ist zur Zeit mit der Halle der ehemaligen Schlosserei überbaut. Die Halle wird im Zuge der Maßnahme abgerissen.

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

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die vom Vorhabenträger für eine Bebauung vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Bei der angestrebten baulichen Nutzung handelt es sich somit um eine Konkretisierung der FNP-Darstellung, die dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB Rechnung trägt.

5. Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Geplant ist die Errichtung von fünf Wohngebäuden entlang der Straßenführung Schulstraße / Feldhauser Straße. Da das Gebiet im Osten und Westen bereits von Wohnbebauung gesäumt wird, ist eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen, die sich nahtlos in das Straßenbild einfügt. Die Stellung der Gebäude orientiert sich an den bereits vorhandenen Wohnhäusern im Osten und Westen des Plangebietes.

Vor dem Hintergrund der exponierten Lage am Ortsrand soll ein Plangebiet mit hohem Grünflächenanteil entwickelt werden. Grundlage für die Planung ist darüber hinaus die Erhaltung der Blickbeziehung in die Landschaft. Aus diesem Grund sieht die Planung eine hauptsächlich giebelständige Ausrichtung der Gebäude vor.

Dadurch kann einerseits die bestehende „Baulücke" bzw. die Siedlungskante an der Feldhauser Str. abgerundet werden und andererseits eine bedingte Durchlässigkeit zum angrenzenden Natur- und Landschaftsraum hergestellt werden. Geplant ist eine Erschließung der neuen Wohnbaufläche über die vorhandene Feldhauser Straße und die Schulstraße.

6. Art der baulichen Nutzung

Da der Vorhabenträger ausnahmslos eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern vorsieht und das bestehende Gebäude ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt wird, wird das Plangebiet entsprechend § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird der geplanten ausschließlichen Nutzung zu Wohnzwecken Rechnung getragen. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, weil die dort aufgeführten Nutzungen im Plangebiet nicht realisiert werden sollen und auch nicht dem bestehenden Charakter des dortigen Ortsrandbereiches entsprechen.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens II festgesetzt.

Die Höhe der geplanten Wohngebäude soll sich am Gebäudebestand auf dem Flurstück 104 sowie an der bestehenden angrenzenden Bebauung orientieren.

Die maximale Wandhöhe (WH) wird auf 6,00 m begrenzt. Zusätzlich wird die maximale Firsthöhe (FH) der geplanten Baukörper auf 9,50 m festgesetzt:

Die zulässige Wand- und Firsthöhe der baulichen Anlagen wird in Relation zur Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgeschrieben. Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der Schulstr. bzw. Feldhauser Str. liegen.

Weiterhin ist zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt worden. Dieser Wert bleibt deutlich unter der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für Wohngebiete und gewährleistet eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichend großen unversiegelten Freiflächen.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Baukörper zweigeschossig (Typ 1) bzw. eingeschossig (Typ 2 und Typ 3) in der vom Vorhabenträger durch Schnitt- und Grundrisspläne konkretisierten Form errichtet werden und sich die geplante Bebauung maßvoll in die bestehende Struktur einfügt.

8. Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, die zusätzlich durch die Beschränkung auf Einzelhäuser konkretisiert wird. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch diese Festsetzungen möglichst genau auf das geplante Vorhaben zugeschnitten. In Kombination mit weiteren Festsetzungen – z. B. mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche – ist die Umsetzung einer aufgelockerten Bebauung gewährleistet.

9. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Die Begrenzung der Baufenster wird in Abhängigkeit zur Stellung und Dimensionierung der geplanten Gebäude vorgenommen.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen mit einer Breite von 10,0 m und einer Länge von 15,0 m in giebelständiger Bauweise festgelegt.

Die Baugrenzen der Baufenster entsprechen im wesentlichen den vom Vorhabenträger geplanten Gebäudeabmessungen für die geplanten 3 Bautypen. Folglich ist kein bzw. nur ein geringer „Spielraum" in den Baufenstern enthalten, da das Vorhaben insgesamt hinreichend konkretisiert ist.

10. Wohnungsanzahl

In dem Reinen Wohngebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für das Plangebiet soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Damit soll sich die geplante Siedlungserweiterung in das vorhandene Stadtbild der näheren Umgebung integrieren.

11. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO aufgrund der angestrebten Durchgrünung des Plangebietes beschränkt. Mit Hilfe einer textlichen Festsetzung werden Gartenlauben, Gewächshäuser, überdachte Schwimmbecken und Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer Größe von mehr als 5 cbm ausgeschlossen. Ausdrücklich zulässig sind dagegen Geräteräume, Fahrradabstellräume und Einrichtungen für Abfallbehälter.
Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO können im Einzelfall zugelassen werden.

12. Gestalterische Festsetzungen

Mit den Festsetzungen über die äußeren baulichen Merkmale gemäß § 86 BauO NRW soll eine einheitliche, aufeinander abgestimmte architektonische Gestaltung sichergestellt und eine städtebauliche Integration der Bebauung in das bestehende Siedlungsgefüge ermöglicht werden.

Die Gestaltungsfestsetzungen beziehen sich lediglich auf den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Für die geplanten Gebäude werden gestalterische Festsetzungen in bezug auf Dach und Dachform, die Außenwandflächen und die Garagen festgesetzt.

Als Dachform werden für den Hauptbaukörper symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 44 ° zugelassen.

Die Dacheindeckung soll als Ziegel- bzw. Pfannendach in den Farben rot- bis braun sowie in grau- bis schwarz erfolgen. Engobierte, glasierte und hochglänzende Pfannen und farblich unterschiedliche („geflämmte") Dacheindeckungen sind unzulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Loggien) sind ebenfalls unzulässig.

Die Fassaden der Hauptgebäude sollen mit glatten, unglasierten und unbesandeten Klinkern und / oder Putz hergestellt werden.
Die Klinkerfassaden sind in roten Farbtönen, verputzte Fassaden in Weißabstufungen auszuführen. Holzoberflächen können im untergeordneten Umfang im Einzelfall zugelassen werden.

Die Garagen sind mit Flach- oder traufständigen Satteldächern mit einer Dachneigung von maximal 30° zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen.

13. Erschließung

Verkehr
Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt direkt über die Feldhauser Str. bzw. die Schulstraße.
Die Erschließung des nördlich des Plangebietes befindlichen Wohngebäudes wird durch eine Fläche, die mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht belastet ist, gesichert.

Ruhender Verkehr
Der Stellplatzbedarf wird auf den privaten Grundstücken durch Garagen bzw. Carports und davor angeordneten Stellplätzen sichergestellt.

14. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation kann durch Ergänzung und Erweiterung der örtlich vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen. Die vorhandene Niederspannungsfreileitung wird vor Baubeginn nach Aussage der Emscher Lippe Energie GmbH (ELE) im Bereich der geplanten Häuser demontiert und als Kabel in der neuen Zufahrt weitergeführt.

Zur Klärung der Frage der Entwässerung des Plangebietes wurde vom Ingenieurbüro ISO ein Gutachten (Fachbeitrag „Entwässerung") erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen abgestimmt.

Die Schmutzwasserentsorgung kann durch die Anbindung der drei westlichen Grundstücke an den Schmutzwasserkanal in der Feldhauser Straße sowie durch die Anbindung der beiden östlichen Grundstücke an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Schulstraße sichergestellt werden kann.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) durch Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal in der Feldhauser Str. erfolgen.

Zu diesem Zweck erhalten die zwei westlichen Grundstücke einen eigenen Hausanschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Feldhauser Straße.
Die drei östlichen der neu zu bebauenden Grundstücke werden über eine gemeinsame Regenwasserleitung, die im Vorgartenbereich verlaufen soll, an den Regenwasserkanal in der Feldhauser Straße angeschlossen.

Die detaillierte Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros ISO (Fachbeitrag „Entwässerung") ist zudem Bestandteil des mit dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

Die Müllentsorgung kann durch den Zentralen Betriebshof Gladbeck (ZBG) erfolgen.

15. Altlasten

Im Plangebiet liegen weder Erkenntnisse noch Hinweise zu Altlasten, Altlastenverdachtsflächen bzw. altlastenbedingten Beeinträchtigungen vor. Es sind weder die Fläche selbst, noch unmittelbar angrenzende Bereiche sind im Altlastenkataster der Stadt Gladbeck verzeichnet.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen jedoch verschiedene Aspekte im Zusammenhang mit der ehemaligen Nutzung von Teilen des Geländes als Schlosserei thematisiert worden.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde war dabei insbesondere zu klären, inwieweit die Vornutzung der abzureißenden Halle als Schlosserei Auswirkungen

hat und ob im Bereich dieser Halle mit Auffüllungen zu rechnen ist. Zur Klärung dieser Fragen fand auch ein Ortstermin mit der Stadt Gladbeck, dem Eigentümer und dem Kreis Recklinghausen statt.

Im Rahmen dieses Termins wurde festgehalten, dass direkt an die Halle - auf der Seite zum Plangebiet hin - unmittelbar eine Wiese angrenzt, die auch in der Historie nie zum Betriebsgelände gehörte. Als Unterbau unter der Halle ist laut Aussage des Eigentümers Glasasche zu erwarten. Der Hallenboden selbst war in einem guten Zustand und wies keine Verunreinigungen auf. Nach Aussage des Eigentümers wurde nicht in größeren Mengen mit Schmiermitteln oder Entfettungsmitteln umgegangen. Vielmehr wurden nur reine Schlosserarbeiten ausgeführt.
Es besteht daher nach Lage der Dinge kein Bedarf, die Fläche als Altlastenverdachtsfläche aufzunehmen oder gar mit einer Kennzeichnung zu versehen.

Im Zuge des Abbruchs der Schlosserei soll der ursprünglich unter der Bodenplatte eingebaute Unterbau aus Glasasche aufgenommen und entsorgt werden. Da der Abbruch der Halle ohnehin durch einen Abfallsachverständigen zu begleiten ist, ist dieser gehalten, den Boden unter der Halle nach Entfernung des technogenen Substrats in Augenschein zu nehmen.

16. Immissionsschutz

Zur Ermittlung von eventuell erforderlich werdenden Schallschutzmaßnahmen wurde durch den „TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG" eine schallschutztechnische Stellungnahme erarbeitet. Dabei wurde insbesondere die Lärmsituation durch das bestehende Kraftwerk Scholven sowie eine mögliche Erweiterung des Kraftwerkes um einen neuen steinkohlebefeuerten Block beurteilt. Die schallschutztechnische Bewertung stützt sich dabei im wesentlichen auf einen Begutachtung der Fa. MÜLLER BBM, die im Auftrag der E.ON Kraftwerke erstellt wurde.

Bei der Beurteilung wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete (WR) zugrunde gelegt. Für den Bebauungsplanbereich kommt der Gutachter zu der Beurteilung, dass die Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags an allen geplanten Wohnhäusern nicht überschritten werden.

Der Orientierungswert in Höhe von 35 dB(A) nachts kann dagegen vermutlich nicht eingehalten werden.

Gemäß der schallschutztechnischen Stellungnahme der Fa. MÜLLER BBM beträgt der Beurteilungspegel nachts im Bebauungsplangebiet derzeit 37 dB (A) und liegt damit um 2 dB(A) über dem Orientierungswert. Sollte auf dem bestehenden Kraftwerksgelände im Norden ein neuer Kraftwerksblock errichtet werden, so würde sich der Gesamtbeurteilungspegel auf 38 dB (A) nachts erhöhen.

Die o.g. Immissionswerte basieren dabei auf einer rechnerischen Ermittlung seitens des Gutachters MÜLLER BBM.

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

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder –wall) sind in erster Linie an der Lärmquelle wirksam. Die Errichtung einer Lärmschutzwand - parallel zur nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes - steht aufgrund der Kosten in keinem vernünftigen Verhältnis zu dem erwartenden Nutzen. Unabhängig davon widerspricht die Errichtung einer durchgängigen Lärmschutzwand dem Planungsziel, die bestehende Blickbeziehung in die freie Landschaft zu erhalten bzw. die Durchlässigkeit zum angrenzenden Natur- und Landschaftsraum zu wahren.

Passive Schallschutzmaßnahmen sollen jedoch nicht zur Anwendung kommen, da die Überschreitung des Orientierungswertes durch Gewerbelärm hervorgerufen wird. Für die Zulassung und Überwachung gewerblicher Anlagen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich. Die TA Lärm ist grundsätzlich nicht auf die Konfliktlösung durch passive Schallschutzmaßnahmen zugeschnitten. Entsprechend dem Verursacherprinzip setzen die immissionsschutzrechtlichen Pflichten hier grundsätzlich beim Emittenten an.

Unabhängig davon wären aber ohnehin keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da bei Einhaltung der zur Zeit gültigen Energieeinsparverordnung ein ausreichender Schallschutz durch die Außenbauteile bereits erreicht wird.

Weiterhin wären auch keine fensterunabhängigen schalldämmenden Lüftungseinrichtungen erforderlich, da auch bei gekippten Fenstern in der Nachtzeit der notwendige Schallschutz gegeben ist.

Aufgrund der berechneten Überschreitung der Orientierungswerte um 2 dB (A) nachts wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung sowohl von der Bezirksregierung Münster als auch von der E.ON Kraftwerke GmbH Bedenken vorgebracht.

Daher wurden verschiedene Abstimmungsgespräche mit der Bezirksregierung Münster und mit der E.ON Kraftwerke GmbH durchgeführt, in denen die weitere Vorgehensweise erörtert wurde. Im Rahmen der Abstimmungsgespräche wurde übereinstimmend festgestellt, dass der bisher vom Gutachter MÜLLER-BBM rechnerisch abgeleitete Nachtwert in Höhe von 37 dB (A) für eine abschließende Beurteilung nicht hinreichend belastbar sei.

Im Oktober 2008 wurde zwischen den Beteiligten vereinbart, dass zur Überprüfung und Absicherung der bisherigen Erkenntnisse vor Ort eine Schallpegelmessung durchgeführt werden solle.

Diese Messung konnte in der darauffolgenden Zeit jedoch nicht durchgeführt, weil die dazu notwendigen Rahmenbedingungen (Volllastbetrieb des Kraftwerks sowie eine geeignete Wetterlage) nach Aussage des Kraftwerksbetreibers nicht gegeben waren.

Zwischenzeitlich wurden die zwei ölbefeuerten Kraftwerksblöcke in der Zeit von Oktober 2007 bis September 2010 zurückgebaut. Es ist zu erwarten, dass der

bisherige Betrieb der Blöcke Fernwärmekraftwerk Buer (FWK), B, C, D, E und F sowie des Dampfwerks Scholven (DWS) auch weiterhin Bestand hat. Ob und in welcher Form sich ab 2015 eine Veränderung der Kraftwerkskapazität ergibt, kann derzeit nicht beurteilt werden. In jedem Fall werden laut E.ON mindestens die Blöcke FWK, B und C sowie das DWS auch nach 2014 weiter betrieben.

Da auch bis Mai 2010 keine Schallpegelmessung vorgenommen werden konnte und im Ergebnis keine Änderung der Beurteilungssituation eingetreten war, wurde mit der Bezirksregierung erörtert, wie und unter welchen Rahmenbedingungen das Bebauungsplanverfahren dennoch fortgeführt werden könnte.

Nach Auffassung der Bezirksregierung handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich, der als ruhrgebietstypische Gemengelage eingestuft werden muss und i. S. d. Ziffer 6.7 der TA-Lärm beurteilt werden kann. Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden soll, könne daher nach Auffassung der Bezirksregierung immissionsschutzrechtlich jedoch für die Nachtzeit die für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden höheren Immissionsrichtwerte in Höhe von 40 dB (A) zugrunde gelegt werden.

Vor diesem Hintergrund wurde Ende Januar 2012 ein weiteres Abstimmungsgespräch mit den Vertretern der E.ON Kraftwerke GmbH, in dem man sich auf diese Vorgehensweise verständigte, geführt.

Ergänzend wurde vereinbart, dass in den Bebauungsplan der folgende Hinweis aufgenommen werden soll:

„Aufgrund der bestehenden Gemengelage von Gebieten mit ruhrgebietstypischer industrieller Nutzung und Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes und der bereits bestehenden Vorbelastung ist der lärmbezogene Schutzanspruch des neuen Wohngebietes geringer anzusetzen. Abweichend von den Richtwerten der TA-Lärm für Reine Wohngebiete (WR) in Höhe von 35 dB(A) gilt daher ein Richtwert von 40 dB(A) nachts, vergleichbar dem Richtwert für Allgemeine Wohngebiete (WA).“

Aufgrund der beschriebenen Auffassung der Bezirksregierung und der o.g. ergänzenden Regelung (Hinweis im Bebauungsplan) ist gewährleistet, dass es durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) auch zukünftig zu keinen Einschränkungen des Kraftwerksstandortes der E.ON. Kraftwerke GmbH kommt.

17. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Neben dem Umweltbericht wurde vom Büro für Freiraumplanung J. Reck ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt.

Gegenstand des Landschaftspflegerischen Begleitplanes ist eine Beschreibung und Bewertung des Bestandes unter Berücksichtigung der Vorbelastung. Diese erfolgt für den Biotop- und Artenschutz nach dem Bewertungsmodell des Kreises Recklinghausen. Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung

auf die abiotischen Schutzgutfunktionen ist ausführlich im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt.

Nach § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.
Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Für den Eingriff ist gem. § 1 a BauGB ein entsprechender Ausgleich i. S. d. § 21 BNatSchG zu schaffen.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Bebauung auf dem bisher unbebauten Grundstück liegt ein "Eingriff" i. S. d. § 14 BNatSchG vor, der nach den Vorschriften des Baugesetzbuches bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist.

Die Eingriffsregelung ist gem. § 1 a Abs. 3 in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach § 1 a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung auch über Festsetzungen zu entscheiden, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auszugleichen oder zu ersetzen.

Ziel des Landschaftspflegerischen Begleitplans ist es, den vom geplanten Wohngebiet betroffenen Raum, dessen naturräumliche Ausstattung und das Landschaftsbild zu beschreiben, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festzulegen.

Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehenen Maßnahmen - insbesondere die genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen - werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. Nr. 25b BauGB festgesetzt.

17.1 Festsetzungen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes

- **Erhalt der Weißdornhecke im Westen und Südwesten**

Die Weißdornhecke ist an der westlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze ohne Beschädigungen langfristig zu erhalten. Der Bebauungsplan setzt diese Abschnitte der Hecke als zu erhaltenden Gehölzbestand fest.

- **Anpflanzen von je einem Baum 2. Ordnung oder einem hochstämmigen Obstbaum pro Grundstück**

In den Privatgärten ist pro Grundstück ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum anzupflanzen. Der Baum ist langfristig zu erhalten. Bei einem Verlust des Baumes ist dieser durch die Neupflanzung eines gleichartigen Baumes zu ersetzen.

- **Anpflanzen einer Weißdornhecke**

Beidseitig der Zufahrt zum Haus Feldhauser Straße 332 und entlang der Schulstraße – jeweils zwischen den Zufahrten zu den neu geplanten Wohnhäusern - ist eine Weißdornhecke neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ausschließlich Weißdorn (Crataegus monogyna) zu verwenden.

17.2 Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung

Eine Eingriffsbilanzierung dient nach dem Landschaftsgesetz NW als Bezugsgröße für Ausgleichsmaßnahmen. In der Bilanzierung werden rechnerisch Eingriff und Ausgleich bezüglich ihrer Biotopfunktion gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt nach dem Bewertungsverfahren des Kreises Recklinghausen.

Als Bestandswert wird der Biotopwert aufgrund der Biotoptypenkartierung und den Vorgaben des Bewertungsverfahrens ermittelt. Der Wert der Planung ergibt sich innerhalb des Plangebietes aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bei einem Bestandsbiotopwert von 10.999,4 Punkten und einem Planungswert von 7.734 Punkten ergibt sich eine Biotopwertdifferenz von 3.265,4 Punkten.
Da demnach kein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann, werden zusätzliche Maßnahmen auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen durchgeführt.

17.3 Festsetzungen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes

Zum Ausgleich des verbliebenen Kompensationsbedarfes müssen weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Hierbei handelt es sich um die Entsiegelung und den Rückbau von Gewerbeflächen sowie die Anpflanzung eines Feldgehölzes.

- **Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Abriss einer Gewerbehalle und Entsiegelung von Asphaltflächen**

Die alte Halle des Schlossereibetriebes wird einschließlich der Fundamente und aller Bodenbefestigungen vollständig abgerissen. Weiterhin werden nicht mehr benötigte Hofflächen, die bisher asphaltiert sind, entsiegelt. Durch den Rückbau kann längerfristig die natürliche Funktion des Bodens auf einer Fläche von insgesamt 486 m² wieder hergestellt werden. Die geplante Entsiegelung reduziert den Grad der Neuversiegelung im Plangebiet. Die Flächen werden zukünftig als Wiese oder Garten genutzt bzw. als Teil der Maßnahme zur Anlage eines Feldgehölzes verwendet. Die zu entsiegelnden Flächen liegen größtenteils planextern nördlich des Plangebietes. Nur ein kleiner Teil der Gewerbehalle ragt in das Plangebiet hinein.

- **Anpflanzen eines Feldgehölzes mit heimischen Bäumen und Sträuchern**

Nördlich des Plangebietes wird auf einer Fläche von ca. 720 qm ein sechs Meter breiter Streifen als Feldgehölz mit Krautsaum hergestellt. Die Pflanzung erfolgt planextern parallel an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Das Feldgehölz ist als dreireihige Pflanzung höhengestuft anzulegen. Für die Pflanzung sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

17.4 Gesamtbilanz

Zusammenfassend kann für das untersuchte Bauvorhaben festgestellt werden, dass die durch die Baumaßnahme entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch die vorbeschriebenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes reduziert werden. Da ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet nicht möglich ist, werden planextern Gewerbeflächen zurückgebaut und ein Feldgehölz angepflanzt. Hierdurch kann ein vollständiger Ausgleich erbracht werden.

18. Artenschutz

Bebauungspläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist nach neuerem Recht bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen. Andernfalls könnte der Bebauungsplan aufgrund eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein. In diesem Zusammenhang muss auch geprüft werden, ob eine „objektive Ausnahmelage" nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegt. Diese Beurteilung erfolgt durch die zuständige untere Landschaftsbehörde. Sie stellt gegebenenfalls die Erteilung von Ausnahmen in später zu entscheidenden Einzelfällen in Aussicht.

Sofern bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes alle Arbeitsschritte einer Artenschutzprüfung soweit erforderlich durchgeführt wurden, kann bei der späteren Genehmigung eines Vorhabens auf eine erneute Prüfung der Artenschutzbelange verzichtet werden, sofern der Zeitpunkt der Bauantragstellung nicht später als 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes liegt und die Artenschutzprüfung unter Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde durchgeführt wurde.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro NATUR-ASPEKTE KALFHUES aus Haltern durchgeführt:

Das Ergebnis ist in den Umweltbericht eingearbeitet.

Aufgrund des Untersuchungsergebnisses werden vom Gutachter folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Bäume mit Quartierseignung für Fledermäuse sind vor ihrer Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. (Maßnahme betrifft nur einen Obstbaum im Plangebiet mit der Kennzeichnung RM 3 gemäß Maßnahmenplan)
- Liegt ein Besatz vor, sind Fällarbeiten erst durchzuführen, wenn die Tiere das Quartier von allein verlassen haben.
- Die Fällung von Quartierbäumen hat bei Temperaturen über 10° C und unter Begleitung eines Fledermausexperten zu erfolgen.

- Zur Kompensation des Quartierverlustes ist vor Fällung ein Angebot an Ersatzquartieren (z.B. Fledermauskästen) in mindestens gleicher Anzahl der entnommenen Quartiere zu schaffen.

Der Artenschutzbericht (Büro NATUR-ASPEKTE KALFHUES, Haltern den 05.07.2011) ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

19. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

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

20. Bergbauliche Einwirkungen

Nach Informationen des Bergamtes Gelsenkirchen befindet sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Scholven 1" sowie über einem inzwischen erloschenen auf Raseneisenerz verliehenen Destriktfeld. Nach Unterlagen des Bergamtes hat in der Vergangenheit Gewinnung lediglich in dem Steinkohle-Bergwerksfeld im tiefen Bereich stattgefunden. Eigentümerin des Steinkohlefeldes ist in Rechtsnachfolge die E.ON AG in Düsseldorf, vertreten durch die E.ON Montan GmbH in Gelsenkirchen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauung bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden können. Gem. § 110 ff. BBerG sollen im Zuge der Bauplanung Bauherren zu diesem Zweck Kontakt mit der E.ON Montan GmbH, Bruchstraße 5 c in 45883 Gelsenkirchen aufnehmen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

21. Städtebauliche Werte

Neuplanung:	Fläche:
Gesamtfläche neu:	5000
Abzgl. Privatweg	150
Bebaubare Fläche	4850
Bebauung	1455
Nebenanlagen	728

Entsiegelte Altflächen:	Fläche:
Schlossereihalle	368
Hofflächen	330

22. Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die Verwirklichung des Gesamtvorhabens.

Die mit der Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Da sich die Flächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Gladbeck, den 21.03.2013

Eschert

-Eschert-

Anlagen:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan (LPB) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127 des Büros für Freiraumplanung J. Reck von Februar 2008 sowie Überarbeitung vom 22.09.2011
- Artenschutzprüfung (ASP), Büro NATUR-ASPEKTE KALFHUES, Haltern von Juli 2011
- Fachbeitrag „Entwässerung" des Ingenieurbüros Spitzbarth & Oertel GmbH von Januar 2013
- Schallschutztechnische Stellungnahme des TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG" vom 11.10.2007

II.) Umweltbericht

Im Rahmen des Umweltberichtes soll die Natur als Schutzgut beschrieben und fachlich bewertet werden. Zu diesem Zweck ist vom Vorhabenträger das Fachplanungsbüro „Stil und Blüte" mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt worden. Der vorgelegte Umweltbericht vom 07. 03.2008 wurde auch aufgrund der Länge der Verfahrensdauer mittlerweile mit Datum vom 22.09.2011 überarbeitet.

1. Einleitung

1.1 Beschreibung des Planungsvorhabens und der Methodik

1.1.1 Planungsanlass und rechtliche Grundlagen

Anlass der Planung ist die Umnutzung eines gewerblich und zur privaten Pferdehaltung genutzten Grundstücks nördlich der Feldhauser Straße / Schulstraße. Der am Standort vorhandene Schlossereibetrieb wurde in ein nahe gelegenes Gewerbegebiet verlagert, so dass die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Grundstückseigentümer und Vorhabenträger ist Herr Johannes Murrenhoff, Feldhauser Str. 332 in 45966 Gladbeck. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 15.09.2005 gefasst.
Im Plangebiet ist die Errichtung von fünf freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben werden über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127 (Gebiet Feldhauser-/Schulstraße) geschaffen. In den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Osten des Plangebietes ein vorhandenes Wohnhaus mit Nebengebäuden und Garten mit einbezogen. Grund hierfür ist die planungsrechtliche Sicherung des Gebäudebestandes. Eine Kurbeschreibung des Vorhabens erfolgt in Kap. 1.1.3.
Gemäß § 2 (4) BauGB „Aufstellung der Bauleitpläne" wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes entsprechen der Anlage zu § 2a BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in dem nachfolgenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich i. S. des Baugesetzbuches. Die geplante Bebauung, für die der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage schafft, gilt im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG als Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Der vorliegende Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP, Büro für Freiraumplanung J. Reck, Oberhausen, September 2011) beinhaltet alle Angaben zur Beurteilung des Eingriffs. Die artenschutzrechtlichen Belange werden in einem gesonderten Artenschutzgutachten geprüft (ASP, Büro NATUR-ASPEKTE KALFHUES, Haltern, Juli 2011). Die Ergebnisse des LBP's, der ASP und aller weiteren Fachgutachten gehen in die Umweltprüfung ein.

1.1.2 Geografische Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Das rund 0,6 Hektar große Plangebiet liegt im Norden der Stadt Gladbeck im Stadtteil Zweckel. Es umfasst den südlichen Teil des Flurstücks 105 mit einer Grundstückstiefe von ca. 45 Metern parallel zur Schulstraße / Feldhauser Str. und das Flurstück 104, Flur 20 in der Gemarkung Gladbeck. Das Plangebiet liegt im Einmündungsbereich der Feldhauser Straße auf die Schulstraße.

Das Plangebiet wird im Osten durch die Außenanlagen der Hermannschule, im Süden durch die Schulstraße und Feldhauser Strasse, im Westen durch ein vorhandenes Wohnhaus und im Norden durch das bebaute Grundstück des Vorhabenträgers begrenzt. Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite schließt sich weitere Wohnbebauung an.

1.1.3 Vorhabenskurzbeschreibung und Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Neuerrichtung von fünf freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die bauleitplanerische Sicherung des vorhandenen Wohnhauses im Osten des Plangebietes vorgesehen. Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet „WR" für eine maximal zweigeschossige Bebauung ausgewiesen. Es dürfen maximal 2 Wohneinheiten pro Wohnhaus entstehen. Die fünf neuen Wohnhäuser sind giebelseitig zur Schulstraße / Feldhauser Straße ausgerichtet. Die Baufenster haben eine Größe von bis zu 10 mal 15 Metern. Garagen dürfen nur in den umgrenzten Flächen für Nebenanlagen errichtet werden. Über die Zufahrten werden die Häuser auch fußläufig erschlossen. Aufgrund der Lage des B-Plangebietes am Ortsrand soll ein Wohngebiet mit hohem Grünflächenanteil entwickelt werden. Die GRZ wird im Bebauungsplan mit 0,3 festgesetzt. Für die Nebenanlagen kann die GRZ zusätzlich um 50% überschritten werden.

Die Erschließung der geplanten Wohnhäuser erfolgt direkt von der Feldhauser Str./ Schulstraße aus. Eine Zufahrt von der Feldhauser Str., / Schulstraße, die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet ist, dient der Erschließung des Wohnhauses Feldhauser Str. 332 nördlich des Plangebietes. Die Zufahrt soll geringfügig verlegt und etwas zurückgebaut werden, um eine sinnvolle Grundstücksparzellierung zu ermöglichen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Netze. Die Freileitung im Plangebiet wird mit der Realisierung der Planung erdverlegt. Das von den befestigten Flächen und Dächern oberflächig ablaufende Regenwasser wird in der Feldhauser Straße in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Der Bebauungsplan setzt an der westlichen Grundstücksgrenze, beidseitig der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und in Teilbereichen an der Schulstraße Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen fest. Ziel ist es, die vorhandene Weißdornhecke im Westen und Südwesten bis zur ersten Grundstückszufahrt an der Feldhauser Straße zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen. Weiterhin setzt der Bebauungsplan fest, dass pro Grundstück ein einheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Dabei dürfen nur Bäume aus der vorgesehenen Pflanzliste (s. textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes) verwendet werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind bei Fällung eines Obstbaumes, der aufgrund von Höhlen potentiell als Quartierbaum für Fledermäuse geeignet sind, besondere Maßnahmen zu berücksichtigen.

Der Grad der Neuversiegelung kann durch den Rückbau von befestigten Hofflächen und den Abriss der alten Halle des Schlossereibetriebes deutlich verringert werden. Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs wird nördlich des Plangebietes ein dreireihiges Feldgehölz aus heimischen Bäumen und Sträuchern angepflanzt. Da es sich um eine außerhalb des Plangebietes gelegene Fläche handelt, werden die Durchführung der Pflanzmaßnahme und der Rückbau der überbauten Flächen über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger sicher gestellt.

1.2 Planungsvorgaben und Umweltziele

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck als „Wohnbaufläche" dargestellt. Damit entspricht die Planung den städtebaulichen Zielen der Bauleitplanung. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes, der das Plangebiet derzeit als Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 1 „Breiker Höfe" zeigt, werden mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes aufgehoben.

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe, Stand 12.11.2004, Blatt 4) ist die nördliche Seite der Schulstraße und der Feldhauser Straße im Umfeld des Plangebietes als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" dargestellt. Zusätzlich ist der Bereich mit der Signatur „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung" überlagert.

Von der Planung sind keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder geschützten Landschaftselemente betroffen.

Die für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (u. a. Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundes- und Landesbodenschutzgesetz, Bundeswaldgesetz und Landesforstgesetz, die Bodenschutzklausel und das Immissionsschutzrecht). Insbesondere sind dabei die sich aus dem jeweiligen Fachrecht ergebenden Ausgleichspflichten, hier der naturschutzrechtliche Ausgleich, zu beachten. Mit der Umnutzung stadtnaher Flächen, die z.T. gewerblich genutzt wurden, wird dem Grundsatz Rechenschaft getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung ist das Plangebiet mit der vorhandenen Erschließung sowie der gesicherten Ver- und Entsorgung zur Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung prädestiniert.

1.3 Methodik

Die Beschreibung und Bewertung der Umwelt erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzgutbezogenen Daten aus vorliegenden Gutachten und Grundlagenkarten sowie des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) und des Artenschutzfachbeitrags (ASP). Die Bewertung der Biotopfunktion erfolgt nach der „Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Kreises Recklinghausen" (Recklinghäuser Methode, Stand 1996). Die Bestandsbeschreibung und –

bewertung wird auf die potentiellen Wirkfaktoren, die von der geplanten Nutzungsänderung ausgehen können, ausgerichtet.

Die Bewertung der Erheblichkeit der voraussichtlichen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgutfunktionen erfolgt in Anlehnung an die Ökologische Risikoanalyse. Dabei wird der Wert des Bestandes, der anhand einer dreistufigen Skala in gering, mittel und hoch bewertet wird, mit dem Grad der Auswirkungen durch das Vorhaben – ebenfalls in drei Stufen bewertet – verknüpft. Das Ergebnis zeigt die Umwelterheblichkeit für die einzelnen Schutzgutfunktionen.

1.4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Durchführung der Umweltprüfung gab es keine Schwierigkeiten, da alle umweltrelevanten Daten und Informationen zur Verfügung standen.

2. Analyse der Umweltsituation

2.1 Naturräumliche Lage und Topografie

Das Untersuchungsgebiet liegt im Einmündungsbereich der Schulstraße auf die abzweigende Feldhauser Straße. In bezug auf die naturräumliche Lage befindet es sich im Bereich des Emscherlandes mit der Einheitsbezeichnung 543 (BÜRGENER & MEYNEN, 1976, „Klassifikation der naturräumlichen Einheiten"). Es kann der Untereinheit „Vestischer oder Bürschener Höhenrücken" (543.0) zugeordnet werden.

Das Plangebiet ist fast eben. Es besitzt ein optisch kaum wahrnehmbares Gefälle in Ost-Westrichtung. An der südöstlichen Grundstücksgrenze betragen die Höhen 63.25 ü. NN und fallen zur südwestlichen Grundstücksgrenze auf 62.70 ü. NN. Das Plangebiet weist keine topografischen Besonderheiten auf.

2.2 Aktuelle Nutzung

Die aktuelle Nutzung und Vegetation des Plangebietes wurde im Juli 2006 im Rahmen der Bearbeitung des LBP's anhand einer Biotoptypenkartierung erfasst und bewertet.

Das Plangebiet wurde bisher größtenteils als Wiese für die private Pferdehaltung genutzt. Eine gepflasterte Zufahrt, die der Erschließung des Wohnhauses nördlich des Plangebietes dient, teilt das Plangebiet in einen westlichen und einen östlichen Teil. Die Pferdewiese im Westen des Plangebietes ist an drei Seiten von einer geschnittenen Weißdornhecke umfriedet. Nach Norden setzt sich die Pferdewiese außerhalb des Plangebietes fort. Auf der Wiese befinden sich ein abgestorbener Birnenbaum und ein Apfelbaum mit mittlerem Baumholz. Der Apfelbaum wird aufgrund von Baumhöhlen als potentieller Quartierbaum für Fledermäuse eingeschätzt (ASP NATUR-ASPEKTE KALFHUES, Haltern, Juli 2011). Die Pferdewiese östlich der Zufahrt weist keine weiteren Strukturen auf. Die Wiesen werden intensiv genutzt und zeigen in der Grasnarbe Tritt- und Verbißschäden durch die Pferde. Es haben sich nitrophile Hochstauden wie der breitblättrige Ampfer ausgebreitet. Im Norden des Plangebietes ragt ein Teil der ehemaligen Halle des Schlossereibetriebes in das Plangebiet hinein. Vor der

Halle sind die Hofflächen asphaltiert. Im Rahmen der Umnutzung des Plangebietes als Wohngebiet werden die ehemaligen versiegelten Betriebsflächen zurückgebaut. Der östliche Teil des Plangebietes besteht aus einem Wohnhaus mit Privatgarten. Die Gartenflächen, die sich insgesamt als strukturarm darstellen, werden teilweise als Nutz- und als Ziergarten bewirtschaftet. Entlang der Grundstücksgrenze zwischen dem Wohnhaus und Garten und der Pferdewiese wurde eine heckenartige Baumreihe mit Blau-Fichten angepflanzt. Die Bäume haben eine Höhe von ca. 4 bis 5 m.

Das Grundstück wird von dem Bereich der Einmündung der Schulstraße auf die Feldhauser Straße in nordwestlicher Richtung von einer Freileitung überspannt. Die Leitung soll zukünftig erdverlegt werden.

2.3 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgutfunktionen erfolgt anhand der Kriterien „Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit", die in einem dreistufigen Bewertungssystem („gering", „mittel" und „hoch") bewertet werden. In die Bewertung fließt die Vorbelastung der Schutzgutfunktionen mit ein.

2.3.1 Landschafts- / Ortsbild und Erholung

Das Landschafts- und Ortsbild wird im Plangebiet von den vorhandenen Nutzungen geprägt. Neben den Siedlungsstrukturen im Osten, der gepflasterten Zufahrt und dem ehemaligen Schlossereibetrieb im zentralen Bereich des Plangebietes bestimmen die beiden Pferdewiesen das Bild. Bedeutung als raumwirksame Struktur hat die Weißdornhecke im Süden und Westen des Plangebietes, da sie gleichmäßig gewachsen ist und die gesamte Westgrenze des Grundstücks, über das Plangebiet hinaus, einfriedet.

Das Landschaftsbild der Umgebung wird an der Schulstraße / Feldhauser Straße von Wohnbebauung geprägt. Auf der Südseite der Schulstraße / Feldhauser Straße und im Westen grenzt vorhandene Wohnbebauung unmittelbar an das Plangebiet an. Östlich des Plangebietes, im Anschluss an das vorhandene Wohnhaus, befinden sich eine Schule und weitere Wohnbebauung. Nördlich des Plangebietes wird das Landschaftsbild von dem Wohnhaus des Eigentümers, Ziergartenflächen und Pferdewiesen bestimmt. Im Norden und Nordwesten prägen Ackerflächen das Bild. Der Landschaftsraum weist eine geringe Topografie auf, so dass bauliche Veränderungen deutlich das Ortsbild verändern.

Das Plangebiet erfüllt keine öffentlichen Funktionen für die Erholungsnutzung. Innerhalb des geplanten Wohngebietes liegen auch keine öffentlichen Erschließungsflächen mit Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Vorbelastung:
Die Umgebung des Plangebietes bildet einen Teil des Siedlungsraumes. Das Plangebiet selber wird durch die Wohnnutzung im Norden, Osten und Westen sowie durch den Schlossereibetrieb bereits optisch – trotz fehlender optischer Gestaltung - als Siedlungsrand wahrgenommen.

Bewertung:
Die Wertigkeit des Schutzgutes Landschafts- und Ortsbild kann in Hinblick auf die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen als „mittel" eingestuft werden. Die Erholungsnutzung spielt keine Rolle.

2.3.2 Arten- und Biotopschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes LSG Nr. 1 „Breiker Höfe". Es beinhaltet jedoch keine Naturdenkmale oder besonders geschützten Landschaftsbestandteile im Sinne der §§ 22 und 23 des Landschaftsgesetzes NW.
Weiterhin sind keine FFH-Schutzgebiete von der Planung betroffen.

Datengrundlage für den Artenschutzfachbeitrag bilden die im FIS des LANUV für das Messtischblatt 4307 Dorsten angegebenen planungsrelevanten Arten. Für den Artenschutzfachbeitrag fand darüber hinaus am 30.06.2011 eine Ortsbegehung statt. Untersucht wurde das Vorhabengebiet unter Berücksichtigung der ökologischen Struktur und Ausstattung des Umfeldes auf potenzielles Vorkommen planungsrelevanter Arten. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Strukturen lassen sich folgenden Lebensraumtypen zuordnen: „Fettwiesen/-weiden, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen" sowie „Gebäude". An Gehölzstrukturen, die konkret von der Planung betroffen sind, beschränken sich auf Abschnitte einer Weißdornhecke und einen Obstbaum, der für die Artenschutzbetrachtung relevante Höhlen aufweist (s. ASP NATUR-ASPEKTE KALFHUES, Haltern Juli 2011).

Im Plangebiet und in der Umgebung von 300 m ist kein Vorkommen planungsrelevanter Arten bekannt. Dies ergab eine Sachdatenabfrage der Informationsdatenbank des LANUV NRW sowie einer Anfrage an den Arbeitskreis Fledermausschutz des Kreises Recklinghausen im Rahmen der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Bei Untersuchungen des Obstbaumes am 30.06.2011 mittels Endoskop konnte kein Fledermausbesatz der Baumhöhlen festgestellt werden. Hinweise auf eine Nutzung der Baumhöhlen durch Fledermäuse (Kot-/Urinspuren, Totfunde etc.) wurden ebenfalls nicht entdeckt.

Das Ergebnis der ASP zeigt, dass *„aufgrund mangelnder Habitateignung, Kleinräumigkeit und/oder der Lage im Siedlungsrandbereich keine Vorkommen europäisch geschützter Vogelarten, Amphibien oder Reptilien bekannt oder zu erwarten sind. Unter den Fledermäusen kann jedoch für fünf Arten eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben nicht sicher ausgeschlossen werden. Da es durch Fällung eines Obstbaumes (Höhlenbaumes) zur Zerstörung oder Beschädigung von Quartieren kommen kann und im Falle eines Besatzes Individuen getötet werden können, wurde für die Arten Großer und Kleiner Abendsegler, Rauhautfledermaus, Wasser- und Zwergfledermaus eine detaillierte Betrachtung durchgeführt."*

Vorbelastung:
Vorbelastung durch anthropogene Überprägung und intensive Nutzung.

Bewertung:
Der Wert des Arten- und Biotopschutzes kann in den Freiflächen des Plangebietes als „gering", im Bereich der Hecke als „mittel" und aus artenschutzrechtlichen Gründen im Bereich des Obstbaumes als „hoch" eingestuft werden.

2.3.3 Boden und Grundwasser

Podsol-Braunerden und Braunerden, teils Parabraunerden bestimmen die Böden im Plangebiet. Die Böden sind schwach bis mittel basenhaltig. Es handelt sich um tiefgründige, jedoch aus landwirtschaftlicher Sicht um relativ ertragsarme Böden. Die Bodenart wird von Sand und schwach lehmigem Sand bestimmt[1]. Die Böden besitzen aufgrund des hohen Sandgehaltes eine geringe Sorbtionsfähigkeit und damit eine geringe Pufferfunktion für das Grundwasser. Im Plangebiet liegen keine „schutzwürdigen Böden" vor[2].

Im Plangebiet sind ergiebige Grundwasservorkommen in lokalen oder nicht zusammenhängenden Porenaquiferen zu erwarten[3]. Der Grundwasserflurabstand liegt nach Auskunft der Stadt Gladbeck bei ca. 3 bis 5 m, teilweise auch etwas höher unter Flur. Die Stärke der überdeckenden Bodenschichten gewährt – trotz eines geringen Sorbtionsvermögens - einen ausreichenden Grundwasserschutz. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Trinkwasserschutzgebieten.

Vorbelastung:
Die derzeitig intensive Nutzung als Pferdewiese kann zu einem erhöhten Stickstoffeintrag in den Boden führen. Weiterhin sind Trittschäden durch die Beweidung und eine Veränderung der Bodenstrukturen zu erwarten.

Bewertung:
Die Bewertung der Empfindlichkeit des Bodens erfolgt in Hinblick auf folgende Faktoren:

- Schutzstatus,
- Wert als landwirtschaftliche Produktionsfläche,
- Pufferfunktion,
- Lebensraum,
- Natürlichkeit.

Im Plangebiet zeigen die Böden bezüglich der Bewertungsfaktoren einen geringen Bestandswert.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers wird anhand folgender Kriterien bewertet:

- Lage in Trinkwasserschutzgebieten,
- Ergiebigkeit der Grundwasservorkommen,
- Überdeckung des Grundwassers.

---

[1] Planungsatlas NRW, Hannover 1982, MAAS u. MÜCKENHAUSEN, Karte „Böden", 1970

[2] Geologische Landesamt NRW, „Digitale Karten der schutzbedürftigen Böden und oberflächennahen Rohstoffe, Krefeld 1998

[3] Planungsatlas NRW, Hannover 1982, DEUTLOFF et. al., Karte „Grundwasservorkommen", 1978

Der Wert des Schutzgutes kann aufgrund der mehrere Meter starken Überdeckung des Grundwasserspeichers trotz der z.T. ergiebigen Grundwasservorkommen im Untergrund als „gering" bewertet werden.

2.3.4 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden, so dass dieses Schutzgut bei der Umweltprüfung nicht repräsentiert ist.

2.3.5 Klima und Luft

Für eine zukünftige Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet spielen das Makroklima, das Lokalklima und die Luftqualität eine Rolle.
Makroklimatisch zählt der Untersuchungsraum zum stark ozeanisch geprägten Niederungsklima mit ausgeglichenen klimatischen Verhältnissen. Die Niederschläge betragen im Jahresmittel 750 mm. Die Hauptwindrichtung ist Südwest[4];
Das Mikroklima wird zum einen von der Bebauung im Umfeld des Plangebietes, die lokal zu einer erhöhten Wärmerückstrahlung führt, und von den Wiesen und Äckern beeinflusst. Über den landwirtschaftlichen Flächen bildet sich nachts Kaltluft, die der Erwärmung des Plangebietes entgegenwirkt.
Die Lage des Plangebietes am Siedlungsrand mit hohem Anteil an Grünstrukturen deutet auf eine günstige lufthygienische Situation für eine Wohnnutzung hin.
Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner geringen Flächengröße keine Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum.

Vorbelastung:
Geringe lokalklimatische Vorbelastung durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen

Bewertung:
Das Schutzgut Klima / Luft zeigt im Plangebiet eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer geplanten Veränderung. Die vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes und der hohe Anteil an Grünflächen lassen auf eine für die Wohnnutzung günstige lufthygienische Situation schließen.

2.3.6 Mensch / menschliche Gesundheit

Unter dem Schutzgut Mensch wird zum einen die Wertigkeit des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Nutzungen für den Menschen betrachtet. Zum anderen wird anhand des Immissionsgutachtens die Eignung des Plangebietes im Hinblick auf eine zukünftige Nutzung als Wohngebiet untersucht.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Ortsteils Zweckel, so dass alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen und auch öffentliche Einrichtungen, wie die Grundschule, vor Ort vorhanden sind. Bisher spielt das Plangebiet durch die private Nutzung für den Siedlungsraum keine Rolle. Das Plangebiet besitzt ebenfalls keine Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft.

---

[4] Planungsatlas NRW, Hannover 1982, SCHIRMER et. al., Karten „Klimadaten I bis III, 1975

Die menschliche Gesundheit kann durch Lärmimmissionen beeinträchtigt werden. Aufgrund der von der E.ON Kraftwerks GmbH geäußerten Bedenken bezüglich der Ausweisung des Plangebietes als Reines Wohngebiet, wurde von der Firma Müller – BBM am 01. August 2007 ein Schallgutachten zur Bewertung der Lärmsituation im Plangebiet erstellt. Grundlage der Abschätzung der vorhandenen Geräuschbelastung sind Schallimmissionsmessungen, die 2006 in der Kirchhellenerstraße 186 in Gelsenkirchen durchgeführt wurden. Der an diesem Immissionsort gemessene Geräuschpegel wird nahezu ausschließlich von dem Kraftwerk Scholven emittiert. Bezogen auf das Plangebiet sind lt. Berechnung Immissionen von 37 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für Reine Wohngebiete von nachts 35 dB(A) wird somit bereits durch die bestehende Geräuschvorbelastung des Kraftwerkes überschritten. Eine Erweiterung des Kraftwerks um einen weiteren steinkohlebefeuerten Block würde zu einem Schallpegel von 38 dB(A) an der Feldhauser Straße führen. Der Vorhabenträger hat den TÜV Nord mit der Erstellung einer gutachterlichen Einschätzung beauftragt, die am 11.10.2007 fertiggestellt wurde. Der TÜV Nord kommt zu dem Schluss, dass eine Wohnbebauung unter den vorgenannten Immissionen innerhalb des Plangebietes möglich ist.

Vorbelastung:
Vorbelastung durch Lärmimmissionen des Kraftwerks Scholven.

Bewertung:
Das Plangebiet besitzt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Trotz der geringen Überschreitung der Lärmrichtwerte (nachts) der TA Lärm eignet sich das Plangebiet aufgrund seiner Lage für eine geplante Wohnnutzung. Der Bestandswert wird aufgrund der Lärmimmissionen, die möglicherweise mit dem Bau eines weiteren Heizblocks im Kraftwerk Scholven um 1 dB(A) steigen, insgesamt mit einer „mittleren" Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit bewertet.

2.3.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Sachgüter, im Sinne von natürlichen oder vom Menschen geschaffenen Gütern von materieller Bedeutung, sind höchsten im Osten des Plangebietes in Form des vorhandenen Wohnhauses vorhanden, das erhalten bleibt. Die alte Betriebshalle der ehemaligen Schlosserei besitzt keinen nennenswerten materiellen Wert. Regenerierbare Ressourcen wie z. B. erhaltenswerte Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorbelastung:
keine

Bewertung:
Der Wert des Schutzgutes kann im Plangebiet als „gering" eingeschätzt werden.

3. Prognose zur Entwicklung der Umweltsituation

3.1 Entwicklung ohne Realisierung der Planung

Gegenstand der Umweltprüfung ist die Entwicklung des Plangebietes, wenn es zu keiner weiteren Veränderung kommt. Dies entspricht der sogenannten Null-Variante.

Im vorliegenden Plangebiet würde, wenn der Vorhabebezogene Bebauungsplan nicht realisiert wird, die Freifläche weiterhin als Pferdewiese genutzt werden. Für die alten Gebäude des Schlossereibetriebes gibt es jedoch keine sinnvolle Nutzung, so dass die Halle durch den Leerstand weiter verfallen würde. Nicht genutzte Asphaltflächen blieben versiegelt erhalten. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sollen demgegenüber die Flächen zurückgebaut werden.
Im Osten des Plangebietes sind bei einer Nullvariante keine Veränderungen zu erwarten, da mit dem Bebauungsplan nur eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes erzielt werden soll.

Bezogen auf die Schutzgutfunktionen würde sich die Nullvariante für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie für den Biotop- und Artenschutz durch den geringeren Versiegelungsgrad geringfügig positiv darstellen. Gleichzeitig muss festgestellt werden, dass das Landschafts- und Ortsbild durch den Abriss der alten Halle und die Neugestaltung eines Ortsrandes gegenüber dem heutigen Zustand aufgewertet würde. Weiterhin bietet sich das Plangebiet durch die vorhandene Ver- und Entsorgung sowie die gesicherte Erschließung mit der vorhandenen Wohnbebauung am östlichen und westlichen Rand für eine Wohnnutzung an, so dass sich die Nullvariante im Vergleich zu der geplanten Bebauung ebenfalls negativ auf das Schutzgut Mensch auswirken würde.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich eine Null-Variante bedingt günstig auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten- und Biotopschutz und eher negativ auf die Schutzgutfunktionen Landschafts-/Ortsbild und Mensch auswirken würde. Der Erhalt der jetzigen Situation ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht wünschenswert. Gleichzeitig sind im Plangebiet keine nicht ausgleichbaren Biotopstrukturen vorhanden, so dass sich eine neue Nutzung anbietet.

3.2 Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung

Die Realisierung der Planung führt zu bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen der Schutzgutfunktionen. Die Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen erfolgt wiederum schutzgutbezogen in einer dreistufigen Skala mit den Wertstufen „gering", „mittel" und „hoch". Positive Auswirkungen werden verbal erläutert.

3.2.1 Landschaftsbild und Erholung

Mit der Realisierung der geplanten Bebauung kommt es zu einer Neugestaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Die Pferdewiesen werden mit fünf freistehenden Einfamilienhäusern bebaut und die Freiflächen zukünftig als Gärten angelegt. Als Abschluss der straßenzeiligen Bebauung wird nördlich der Gärten ein 6

m breiter Streifen als Feldgehölz mit heimischen Gehölzen ange-pflanzt, das zukünftig den Siedlungsrand kennzeichnen wird. Weiterhin ist geplant, geschnittene Weißdornhecken, die im Plangebiet und nördlich des Plangebietes vorhanden sind, als Gestaltungselement entlang der Schulstraße / Feldhauser Straße und beidseitig der verlegten Zufahrt neu anzupflanzen. Die Bauweise mit der zweigeschossigen Wohnbebauung ist als ortstypisch zu bewerten und wird sich in das Ortsbild eingliedern. Durch die großen Grundstücke wird sich das Plangebiet zu einem stark durchgrünten Wohngebiet entwickeln.

Umwelterheblichkeit:
Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung durchaus positiv verändert. Mit der Bebauung und den geplanten Maßnahmen zur Pflanzung eines Feldgehölzes sowie der Anlage von geschnittenen Hecken wird der Ortsrand in diesem Bereich gefasst und neu gestaltet. Erholungsfunktionen sind von der Planung nicht betroffen. Die Umwelterheblichkeit ist für das Schutzgut als „gering" zu bewerten.

3.2.2 Arten- und Biotopschutz

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Freiflächen des Plangebietes als Wohngebiet entwickelt. Damit entfallen Teile der Weißdornhecke, die längerfristig durch die geplante Neuanpflanzung von Hecken entlang der Schulstraße / Feldhauser Straße und an der neuen Zufahrt wieder ersetzt werden können. Im Westen und Südwesten kann die Hecke erhalten werden. Die verbleibenden Freiflächen werden zu Gärten umgewandelt. Zur Strukturanreicherung und Förderung der heimischen Flora setzt der Bebauungsplan fest, dass auf jedem Grundstück ein einheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum anzupflanzen ist. Weiterhin wird entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ein dreireihiges Feldgehölz angelegt. Zusammen mit den beidseitig vorgelagerten Krautsäumen hat das Feldgehölz eine Breite von 6 Metern. Durch die ausschließliche Verwendung von heimischen Bäumen und Sträuchern können so landschaftsgerechte Strukturen mit hohem Wert für Flora und Fauna geschaffen werden. Darüber hinaus wird die 276 m² große Halle abgerissen und 210 m² asphaltierte Hoffläche entsiegelt. Die zurückgebauten Flächen, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder im Bereich des geplanten Feldgehölzes liegen, werden zukünftig als Pferdewiese oder Garten hergestellt. Damit kann außerhalb des Siedlungsbereiches der Versiegelungsgrad reduziert werden. Mit den genannten Maßnahmen kann rechnerisch der Nachweis für eine vollständige Kompensation des Biotopwertes innerhalb des Plangebietes bzw. auf direkt an das Plangebiet angrenzenden Flächen erbracht werden. Die Bilanzierung wird im Landschaftspflegerischen Begleitplan (J. Reck, Büro für Freiraumplanung, Oberhausen) anhand der „Recklinghäuser Methode" durchgeführt.

Da die Gutachterin Frau Kalfhues in ihrer Artenschutzprüfung eine Besiedlung des Obstbaumes durch fünf Fledermausarten nicht ausschließen kann, ist bei einer Fällung Folgendes zu beachten:

- Bäume mit Quartierseignung für Fledermäuse (Anmerkung: Obstbaum im Plangebiet mit Baumhöhlen) sind vor ihrer Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren.
- Liegt ein Besatz vor, sind Fällarbeiten erst durchzuführen, wenn die Tiere das Quartier von allein verlassen haben.

- Die Fällung von Quartierbäumen hat bei Temperaturen über 10° C und unter Begleitung eines Fledermausexperten zu erfolgen.
- Zur Kompensation des Quartierverlustes ist vor Fällung ein Angebot an Ersatzquartieren (z.B. Fledermauskästen) in mindestens gleicher Anzahl der entnommenen Quartiere zu schaffen (ASP Büro NATUR-ASPEKTE KALFHUES, Haltern den 05.07.2011)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen kommt die Gutachterin zu dem Schluss, dass mit dem Vorhaben keine Störung, die sich negativ auf die Überlebenschance, die Reproduktionsfähigkeit oder den Fortpflanzungserfolg lokaler Fledermauspopulationen auswirken wird, erfolgt. „Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko kann ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion der Lebensstätte bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten. Durch das Vorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst" (ASP Büro NATUR-ASPEKTE KALFHUES, Haltern den 05.07.2011).

Umwelterheblichkeit:
Unter Berücksichtigung des meist „geringen" Bestandswertes des Schutzgutes, der Funktionswiederherstellung durch die geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen und bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen bei der Baumfällung des Obstbaumes kann die Umwelterheblichkeit für den Biotop- und Artenschutz als „gering" bewertet werden.

3.2.3 Boden und Grundwasser

Die geplante Überbauung und Versiegelung führt für den Boden zu einem Verlust seiner natürlichen Funktionen als Standort und Lebensraum. Zusätzlich werden durch Erdarbeiten z. B. für Baugruben und Erschließungsflächen gewachsene Bodenprofile zerstört. Der Boden verliert in den versiegelten Bereichen seine Funktion als chemischer und physikalischer Schutz des Grundwassers. Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für das Schutzgut werden 486 m² überbauter und versiegelter Fläche zurückgebaut und als Garten oder Wiese hergestellt. Die Neuversiegelung betrifft somit maximal eine Fläche von 1.326 m².

In den zukünftig als Freiflächen erhaltenen Bereichen, wie den Gärten und Maßnahmenflächen, findet nur eine temporäre Beeinträchtigung der natürlichen Bodenschichten statt. Besonders schutzwürdige Böden i. S. der Klassifizierung des Geologischen Landesamtes in Krefeld kommen im Plangebiet nicht vor.

Durch die geplante Bebauung kommt es auf den befestigten Erschließungsflächen und den Dachflächen zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung, da das oberflächig ablaufenden Niederschlagswasser in Rücksprache mit der Stadt Gladbeck in den Regenwasserkanal eingeleitet wird. Aufgrund der geringen Neuversiegelung von rund 1.300 m² sind hierdurch jedoch keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten. Die Gefahr von Stoffeinträgen in die ergiebigen Grundwasservorkommen ist bei der Ausweisung eines reinen Wohngebietes als gering anzusehen, zumal das Grundwasser von einer 3 bis 5 m starken Bodenschicht überdeckt ist.

Umwelterheblichkeit:
Für die Schutzgüter Boden und Grundwasser kommt es im Bereich der Neuversiegelung zu einer hohen Beeinträchtigung. Mit der geplanten Entsiegelung und dem Rückbau der Halle können die negativen Effekte deutlich gemindert werden. Unter Berücksichtigung des geringen Bestandswertes ist kleinflächig mit einer „mittleren" Umwelterheblichkeit für die Schutzgüter zu rechnen. In den Freiflächen sind keine umwelterheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.2.4 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen, so dass das Schutzgut keiner Beeinträchtigung unterliegt.

Umwelterheblichkeit:
keine

3.2.5 Klima und Luft

Die Realisierung der Planung ist mit einer Versiegelung und Überbauung von ca. 1.300 m² Freifläche verbunden. Allgemein führt eine Neuversieglung zu einer lokalen Erwärmung und dem Verlust von klimatischen Funktionen wie z.B. von Kaltluftproduktionsflächen. Der Funktionsverlust steht in einem direkten Zusammenhang zu der geplanten Dichte der Bebauung. Im Plangebiet soll ein stark durchgrüntes Wohngebiet entstehen. Die überbaubare Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 ausgewiesen. Negative klimatische Veränderungen in Form von Erwärmung werden nur auf das Plangebiet begrenzt im Bereich des Kleinklimas entstehen. Der Verlust klimatischer Funktionsflächen kann aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und den angrenzenden Ackerflächen als gering bewertet werden. Zusätzliche Immissionen für die benachbarte Wohnnutzung in Form von Hausbrand oder Abgasen durch den Verkehr sind durch die geringe Größe des geplanten Wohngebietes von 5 bis maximal 10 Wohneinheiten so gering, dass sie für die Anwohner keine Rolle spielen.

Umwelterheblichkeit:
Insgesamt sind nur „geringe" umwelterhebliche Folgen für das Schutzgut Klima und Luft durch die geplante Bebauung zu erwarten.

3.2.6 Mensch / Menschliche Gesundheit

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer Verdichtung der Wohnbebauung im Bereich Feldhauser Straße / Schulstraße. Bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden besser ausgelastet. Mit der Realisierung der Planung wird ortsnaher Wohnraum geschaffen. Die geplante Wohnnutzung gliedert sich in das angrenzende Wohngebiet ein, so dass keine negativen Auswirkungen für die Anwohner zu erwarten sind. Bei den baubedingten Immissionen wie Lärm, Schwerlastverkehr und Staubentwicklung handelt es sich um temporäre Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung als nicht erheblich bewertet werden können.

Die grundsätzliche Eignung des Plangebietes für die geplante Ausweisung eines Reinen Wohngebietes wurde in Kap. 2.3.6 dargestellt. Eine Wohnnutzung ist ohne erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit im Plangebiet

möglich. Der Verkehrslärm durch den Kraftverkehr auf der Feldhauser Str./Schulstraße wird aufgrund der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes und der etwas auf den Grundstücken von der Straße abgerückten Bebauung als nicht erheblich eingeschätzt.

Umwelterheblichkeit:
Die Nutzung des Wohngebietes als Reines Wohngebiet ist generell möglich.

3.2.7 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Durch den Bebauungsplan, der Freiflächen zu Wohnbauland umwandelt, steigt der Sachwert des Grundstücks.

Umwelterheblichkeit:
Die geplante Bebauung wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus.

3.2.8 Wechselwirkungen und Synergieeffekte

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Wertigkeit miteinander in Beziehung und in Wechselwirkung. Eingriffe und Veränderungen eines der Schutzgüter können mittelbare und unmittelbare Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter haben. Gleiches gilt auch für geplante Maßnahmen, die der Wiederherstellung von mehreren Schutzgutfunktionen dienen können.

Bei den Schutzgütern Boden und Wasser besteht ein direkter funktionaler Zusammenhang durch die Überlagerung des Grundwassers von Bodenschichten. Natürliche Böden schaffen wiederum einen Lebensraum für Flora und Fauna.

Die geplante Bebauung und Neuversiegelung von Flächen führt bei den o. g. Schutzgütern zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen, wie sie zuvor beschrieben wurden. Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wurden bei der Bewertung der Schutzgutfunktionen ausführlich dargestellt. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

Ein weiteres Kriterium sind Synergieeffekte, die durch die Planung entstehen können. Dabei sind nicht nur die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Plangebietes ausschlaggebend, sondern die Auswirkungen der Planung insgesamt auf die Schutzgüter. Durch solche synergetischen Effekte können sich neue Entscheidungserheblichkeiten ergeben. Synergieeffekte sind insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Fauna und Klima zu untersuchen, da das Plangebiet für diese Schutzgutfunktionen überregionale Bedeutung haben kann. Für alle drei Schutzgutfunktionen wird in der Bestandsbewertung keine über das Plangebiet herausragende Funktion festgestellt. Synergieeffekte sind daher nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Wechselwirkungen bei der Betrachtung der Schutzgüter erschöpfend bewertet und nach dem aktuellen Kenntnisstand keine negativen synergetischen Effekte zu erwarten sind.

3.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die Realisierung der geplanten Bebauung hat Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Erheblichkeit der Folgen für die Umwelt lässt sich durch die Verknüpfung des Bestandswertes (siehe Kap. 2) mit der Beeinträchtigungsintensität ermitteln. Das Ergebnis ist die Umwelterheblichkeit (siehe Kap. 3). Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen lässt sich die „verbleibende Erheblichkeit" feststellen. Das Ergebnis wird in der Tabelle 3.3.1 (siehe Anlage1) zusammengestellt. Die verbleibende mittlere Umwelterheblichkeit für die Schutzgüter Boden und Grundwasser begründet sich auf die Neuversiegelung von ca. 1.300 m² Freifläche, die durch Entsiegelungsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden kann. Die Freiflächen im Plangebiet zeigen für die Schutzgüter Boden und Wasser eine geringe Umwelterheblichkeit bezüglich der geplanten Umnutzung. Für die anderen Schutzgutfunktionen sind bei Durchführung der geplanten Maßnahme keine oder nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

3.4 Planungsalternativen

Bestandteil der Umweltprüfung ist eine Untersuchung, ob zum geplanten Vorhaben alternative Maßnahmen oder Möglichkeiten bzw. andere Standorte für das Bauvorhaben zur Verfügung stehen. Der Planungsraum in der Ortsrandlage von Gladbeck-Zweckel bietet grundsätzlich günstige Voraussetzungen für die Arrondierung des Siedlungsrandes und der Stärkung des Ortszentrums. Durch die Lage und die umgebende Wohnbebauung ist das Plangebiet zur Entwicklung eines Wohnstandortes prädestiniert. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes hat die Stadt Gladbeck bereits das städtebauliche Ziel, an diesem Standort Wohnflächen zu schaffen, bekundet. Alternative Nutzungen werden nicht gesehen.

Alternativ zu der vorliegenden Planung könnten die Gebäude weiter in nördlicher Richtung verschoben werden oder z.B. die Bebauung weiter verdichtet werden. Beides wäre mit zusätzlichen Erschließungsflächen verbunden. Gerade in der Ortsrandlage ist jedoch ein hoher Anteil an Grünflächen in einem Wohngebiet sehr wünschenswert, so dass die Planung die optimale Nutzung des Grundstücks – auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten – darstellt.

Mit der Umnutzung des Grundstücks werden auch nicht mehr benötigte Einrichtungen der ehemaligen Schlosserei zurückgebaut. Auch hierfür gibt es keine alternative Lösung.

4. Monitoring

Das Monitoring dient der Überwachung der erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Feldhauser Straße Nr. 127 sind bei einer Umsetzung der Planung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Herstellung der Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass von Seiten des Gutachters kein Erfordernis für ein Monitoring gesehen wird.

Auf die Unterrichtungspflicht der Behörden gem. § 4 (3) BauGB wird hingewiesen.

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass der Planung ist die Entwicklung von fünf Ein- oder Zweifamilienhäusern sowie der bauleitplanerischen Sicherung eines bestehenden Wohnhauses im Ortsteil Zweckel in der Stadt Gladbeck. Das Plangebiet, das eine Fläche von ca. 0,6 Hektar umfasst, grenzt im Süden und Osten an bestehende Wohnbebauung und im Westen und Norden an freistehende Einfamilienhäuser an. Die Planung dient neben der Schaffung von Wohnfläche auch der Neugestaltung des Siedlungsrandes.

Derzeit wird das Plangebiet mehrheitlich als Wiese für die private Pferdehaltung genutzt. Im Norden sind Teile des Plangebietes mit Einrichtungen einer ehemaligen Schlosserei überbaut. Der östliche Teil des Plangebietes besteht aus einem Wohnhaus mit Garten. Das Plangebiet wird in Nord-Südrichtung von einer gepflasterten Zufahrt in einen östlichen und westlichen Teil untergliedert. Bis auf einen Obstbaum mit Baumhöhlen, der sich potentiell als Quartierbaum für Fledermäuse eignet und geschnittene Weißdornhecken, die den westlichen Teil der Pferdewiese umfrieden und sich auch nördlich des Plangebietes entlang der Grundstücksgrenze fortsetzen, sind keine landschaftsgerechten Strukturen mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz bzw. für das Landschafts- und Ortsbild vorhanden.

Für das Vorhaben wurde ein Lärmgutachten erstellt, da der Betreiber des Kraftwerks Scholven, das sich ca. 1.000 m östlich des Plangebietes befindet, Bedenken bezüglich der geplanten Wohnnutzung geäußert hat. Gegenstand der Untersuchung waren die aktuellen Lärmemissionen unter Berücksichtigung einer Erhöhung der Emissionen bei der geplanten Erweiterung des Kraftwerks um einen Heizblock. Das Ergebnis zeigt eine mögliche Überschreitung der Lärmrichtwerte für „Reine Wohngebiete“ in der Nacht um bis zu 3 dB (A). Nach Einschätzung des Gutachters ist eine reine Wohnnutzung ohne Bedenken möglich.

Im Plangebiet ist die Errichtung von fünf freistehenden Häusern vorgesehen, die als Ein- oder Zweifamilienhäuser genutzt werden können. Die Häuser sind giebelseitig zur Straße angeordnet. Garagen sollen auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zwischen den Häusern errichtet werden. Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Zufahrt zu den Garagen. Die festgesetzte GRZ von nur 0,2 gewährleistet einen hohen Grünanteil im Plangebiet. Asphaltflächen und eine Gewerbehalle der ehemaligen Schlosserei werden zurückgebaut und entsiegelt, so dass die Neuversiegelung auf ca. 1.300 m² reduziert werden kann.

Bei der Planung wird die Weißdornhecke als Gestaltungselement aufgegriffen. Die im Westen und Südwesten zu erhaltende Hecke wird entlang der Feldhauser Straße / Schulstraße und beidseitig der veränderten Zufahrt durch die Neuanpflanzung von Weißdornhecken ergänzt. Weiterhin setzt der Bebauungsplan fest, dass je Gartengrundstück ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum anzupflanzen ist. Mit der geplanten Pflanzung eines dreireihigen Feldge-

hölzes entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes werden landschaftsgerechte Strukturen geschaffen, die für Flora / Fauna und für die Neugestaltung eines Ortsrandes eine große Bedeutung besitzen.

Sofern der Obstbaum, der aufgrund seiner Baumhöhlen potentiell als Quartierbaum für fünf Fledermausarten geeignet sein kann, gefällt werden muss, ist ein Fledermausexperte hinzuzuziehen. Liegt ein Besatz durch Fledermäuse vor, können die Fällarbeiten erst durchgeführt werden, wenn die Tiere das Quartier alleine verlassen haben. Die Fällung kann nur bei Temperaturen über 10° C erfolgen. Zur Kompensation des Quartierverlustes sind vor der Fällung Ersatzquartiere (z.B. Fledermauskästen) zu schaffen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen werden durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst (ASP NATUR-ASPEKTE KALFHUES, Haltern Juli 2011).

Nach Realisierung des geplanten Bauvorhabens und der hierbei zu berücksichtigenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt nur für das Schutzgut Boden / Grundwasser in Teilbereichen eine Beeinträchtigung mit mittlerer Erheblichkeit. Diese ist in der nicht durch Entsiegelung ausgleichbaren Neuversiegelung begründet.

Für alle übrigen Schutzgüter wird keine oder nur eine geringe verbleibende Eingriffserheblichkeit prognostiziert.

Tab. 3.3.1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen und der geplanten Maßnahmen

Schutzgut	Vorbelastung, Bestand → Bewertung	Auswirkungen der Planung → Beeinträchtigungsintensität	Maßnahmen	verbleibende Erheblichkeit
Landschafts-/Ortsbild und Erholung	- Wahrnehmung des Plangebietes als Teil des Siedlungsraumes - Weißdornhecke als bedeutende raumwirksame Struktur - geringe Topografie (großes Sichtfeld) - keine Erholungsfunktion → mittlere Empfindlichkeit	- Neugestaltung des Ortsrandes mit ortstypischer Bebauung sowie landschaftsgerechten Strukturen →positive Veränderung	- Erhalt und Ergänzung der Weißdornhecken, - Schaffung von landschafts- und ortsbildtypischen Strukturen (Planung Feldgehölz)	keine
Arten- und Biotopschutz	- Vorbelastung durch anthropogene Überprägung und intensive Nutzung - kein Vorkommen planungsrelevanter Arten bekannt - keine Schutzgebiete - bis auf Weißdornhecke und Obstbaum mit potentieller Eignung als Quartierbaum für Fledermäuse geringer Wert des Plangebietes für das Schutzgut →geringe Empfindlichkeit in den Freiflächen, „mittlere" im Bereich der Hecke und „hohe" für Obstbaum	- Verlust von Teilbereichen der Hecke, ggfs. Verlust des Obstbaumes - Verlust von 1.300 m² Freiflächen durch Versiegelung und Überbauung, - Umnutzung von Pferdewiesen als Gärten →mittlere Beeinträchtigungsintensität	- Rückbau und Entsiegelung von 486 m² Fläche des ehemaligen Schlossereibetriebes, - Erhalt der Weißdornhecke im Westen und Südwesten; Ergänzung durch umfangreiche Neuanpflanzungen, Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sofern der Obstbaum gefällt werden muss; - Strukturanreicherung der Gärten mit Arten der heimischen Flora (Festsetzung: Pflanzung je 1 heimischen Baum pro Grundstück), - Schaffung von landschaftsgerechten Strukturen durch Anlage eines 720 m² großen Feldgehölzes mit heimischen Bäumen und Sträuchern und beidseitigem Krautsaum.	gering
Boden und Grundwasser	- keine „schützenswerten" Böden nach Klassifizierung GLA Krefeld, - ertragsarme Böden für die Landwirtschaft, - sandige Böden mit geringem Sorbtionsvermögen, - keine Trinkwasserschutzgebiete, - guter Grundwasserschutz durch 3 – 5 m starke Überdeckung der ergiebigen Grundwasserspeicher →geringe Empfindlichkeit	- Verlust der natürlichen Schutzgutfunktionen im Bereich der versiegelten Flächen →hohe Beeinträchtigungsintensität - keine umwelterheblichen Beeinträchtigungen durch die Nutzung der Freiflächen als Garten	- Wiederherstellung der natürlichen Funktionen durch umfangreiche Entsiegelung und Rückbau der ehemaligen Halle der Schlosserei (486 m²)	mittel (im Bereich der Neuversiegelung) sonst gering

Fortsetzung Tab. 3.3.1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen und der geplanten Maßnahmen

Schutzgut	Vorbelastung, Bestand → Bewertung	Auswirkungen der Planung → Beeinträchtigungsintensität	Maßnahmen	Umwelt Erheblichkeit
Oberflächengewässer	Schutzgut nicht betroffen			keine
Klima und Luft	- lokalklimatische Vorbelastung durch Siedlungsstrukturen im Wohnumfeld - keiner erkennbare Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum - durch Lage am Siedlungsrand und hohen Anteil an Grünstrukturen im Umfeld voraussichtlich günstige lufthygienische Voraussetzungen →geringe Empfindlichkeit	- lokale Erwärmung durch Neuversiegelung, - in geringem Umfang Verlust von Kaltluftproduktionsflächen →mittlere Beeinträchtigungsintensität	- Minderung der Wärmerückstrahlung durch hohen Grünanteil im Plangebiet (GRZ von nur 0,2 zuzügl. Überschreitung) - Entsiegelung und Rückbau vorhandener Gebäude und Erschließungsflächen	gering
Mensch / menschliche Gesundheit	- Vorbelastung durch Lärmimmissionen des Kraftwerks Scholven - Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden - keine Bedeutung für Land- und Forstwirtschaft →mittlere Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit	- Wohnnutzung bei entsprechender Grundrissgestaltung ohne erhebliche Beeinträchtigung der Gesundheit möglich, - Schaffung von ortsnahem Wohnraum, - keinen erheblichen negativen Auswirkungen für die Anwohner →geringe Beeinträchtigungsintensität	- Berücksichtigung bei der Planung der Hausgrundrisse die Schallimmissionen des Kraftwerks Scholven östlich des Plangebietes	gering
Kultur- und Sachgüter	- keine Kulturgüter bekannt - geringer materieller Wert →geringe Empfindlichkeit	- Steigerung des Sachwertes des Grundstücks durch Schaffung von Bauland →positive Veränderung	- keine	keine

299