

**Stadt Gladbeck
Stadtplanungsamt**

**BEGRÜNDUNG
vom 07.11.2000
zum
Bebauungsplan Nr. 110
Gebiet: Berliner-, Uecht-
mann-, Forststraße
gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

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 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen
- 10.0 Altlasten
- 11.0 Strukturdaten/Neubaubereich
- 12.0 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 27.01.1998, S. 137),
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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NW, S. 256).
Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2000 (GV NW S. 245).

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gladbeck-Rentford-Nord im Bereich des Übergangs der „Berliner Straße“ zur „Uechtmannstraße“.
Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von dem vorhandenen Feldweg innerhalb des Flurstückes 348,
- im Osten von der bestehenden „Forststraße“,
- im Süden von der „Uechtmannstraße“ und im weiteren Verlauf von der „Berliner Straße“ bis zum Quälingsbach,
- im Westen von den Grenzen der Flurstücke 95 und 37, eines Teils des Flurstückes 51 sowie 52.

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

3.0 Vorbereitende Bauleitplanung

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche und im Westen als Fläche für Kompensationsmaßnahmen, die als Pufferzone zur freien Landschaft fungieren soll, dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

Die Stadt Gladbeck als dichtbesiedelte, flächenarme Stadt hat einen mit 24% Eigenheimanteil sehr niedrigen Eigentumsanteil am Gesamtwohnungsbestand.

Insbesondere für junge Familien gibt es zu wenig preisgünstige und familienge-rechte Angebote.

Insgesamt sollen daher 75% der Bauflächen des Plangebietes an sog. Schwellen-haushalte vergeben werden.

Die mit dem Bebauungsplan geplante Stadteilerweiterungsmaßnahme umfaßt insgesamt ca. 260 Wohneinheiten. Die Erschließung der Bauflächen und die Realisierung der Bebauung soll aus diesem Grund abschnittsweise erfolgen.

Die Kath. Kirchengemeinde St. Lamberti und die Stadt Gladbeck beabsichtigen auf den zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen einen innovativen fort-schrittlichen Wohnungs- und Städtebau zu entwickeln.

Der Ansatz des kostensparenden Bauens soll bei der Entwicklung des Bebauungsplangebietes grundsätzlich verfolgt werden.

Grundlage für den dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Ent-wurf war der 1.Preis des in einem von der Stadt Gladbeck und der katholischen Kirchengemeinde St. Lamberti ausgelobten, europaweit ausgeschriebenen städ-tebaulichen Wettbewerbes. Das Wettbewerbsergebnis wurde im wesentlichen beibehalten.

Der Bebauungsplan soll die bereits bestehende Siedlung an der „August-Schmidt- Straße“ in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang integrieren. Da-zu nimmt er bestehende Siedlungsformen des näheren Umfeldes auf, schafft aber eine einprägsame städtebauliche Struktur mit guter Orientierbarkeit.

Die historische Wegeverbindung „Uechtmanntaße“ und andere bereits beste-hende Wege wurden entwurfsbestimmend einbezogen.

Der Entwurf greift die Qualitäten des Landschaftsraumes auf. Mit einer großen gemeinschaftlichen Grünfläche wird die Landschaft weit in das Plangebiet hinein-gezogen und erlebbar gemacht. Die Bebauungsränder verbinden sich organisch mit der Landschaft, grenzen sich durch ihre städtebaulichen Formen aber klar von den umgebenden Freiflächen ab.

Das städtebauliche Grundgerüst wird durch nachempfindbare Achsen und Blick-verbindungen, Gruppenbildungen von Häusern, stringenten Raumkanten entlang des „grünen Angers“ und durch das Erschließungssystem geprägt.

Eine beabsichtigte schrittweise Verwirklichung in einzelnen Bauabschnitten ist durch die Anknüpfbarkeit an die Haupterschließungsstraße problemlos möglich.

Im Zentrum des Gebietes liegt im Achsenmittelpunkt der Fußwege der „Berliner Straße“ / „Uechtmanntaße“ ein kleiner Platz mit urbaner Qualität, der allgemein zur Verfügung steht und durch die halbkreisförmige Platzrandbebauung eingefafßt wird.

Grünkonzept

Das Grünkonzept basiert auf den drei folgenden Schwerpunkten:

1. dem von Osten nach Westen ausgerichtetem „Siedlungsanger“,
2. der in der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) ausgewiesenen Zone für Aus-gleichsmaßnahmen im Westen des Gebietes, im Übergang zur offenen Land-schaft und
3. dem runden Quartiersplatz (Platzrondell) im Zentrum der neuen Siedlung.

Die Freiflächenplanung sieht gegenüber dem Wettbewerb eine Reduzierung von formalen Gestaltungselementen zugunsten naturnaher Elemente vor. Das Freiflächenkonzept wird hier eng mit dem Entwässerungskonzept verknüpft (vgl. Was-serkonzept).

Der „Siedlungsanger“ schafft eine Verzahnung der Siedlung mit der benachbarten Landschaft. Auf kurzen Wegen gelangen die Bewohner in das „grüne Band“, welches aus der Siedlung in die Landschaft führt. Es dient vor allem dem Spiel und der Erholung. Das „Band“ beginnt im Osten mit einem baumüberstandenen Platz, der auch die Haupteinfahrungsstraße in die Gestaltung des Platzes einbezieht. Nach Westen schneidet sich das Band als eine Art „Spieltal“ in die vorhandene Topographie ein. Zum einen wird hier das von den benachbarten Grundstücken zufließende Dach- und Oberflächenwasser gesichert abgeleitet, zum anderen entsteht durch die talartige Ausformung, verbunden mit einer entsprechenden Modellierung und Bepflanzung (Weiden, Gräser, etc.), eine Spiellandschaft. Fuß- und Radwege queren und begleiten dieses „Spieltal“.

Die Platzsituation muß im Rahmen der zukünftigen Hochbauplanung des halb-runden Gebäudekomplexes vertieft werden. Aufgrund der Höhen- und Entwässerungssituation fällt die Platzfläche nach Nord-Osten ab. Platz und Gebäudevorfläche könnten hier durch Stufen getrennt werden.

Die im Westen liegende Übergangszone zwischen Siedlung und Landschaft ist aufgrund der UVS des Büros „David und Teerfrüchte“ aus Essen für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen worden.

Im vorliegenden Konzept dient diese Fläche somit vorrangig dem Naturschutz, der stillen Erholung und der Rückhaltung des Niederschlagswassers.

Der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft wird, in Abhängigkeit zu der im Süden zur Verfügung stehenden Fläche, dicht bepflanzt („Kammerung der Landschaft“), jedoch durch breite Blickschneisen unterbrochen.

Das Dach- und Oberflächenwasser der Siedlung wird in flachen Retentionsmulden zurückgehalten, welche sich möglichst in die Landschaft integrieren sollen.

Im Umfeld der westlichen Retentionszone sind Spiel- und Bewegungsflächen vorgesehen. Zwischen der Siedlung und den umgebenden Wegen und Straßen sind flache Entwässerungsmulden (Rasenmulden) vorgesehen. Die zu den Gärten weisende Seite wird bepflanzt.

Ausgleichsmaßnahmen:

Der Eingriff kann auf den im Plangebiet vorhandenen Grundstücken ausgeglichen werden. Es wird eine Überkompensation von ca. 146% gegenüber dem Ausgangswert des Bebauungsplangebietes erreicht.

Dem Bebauungsplangebiet wird der Anteil der Ausgleichsmaßnahmen bis zur vollständigen Kompensation des Ausgangswertes zugeordnet. Der darüber hinaus gehende Anteil wird zukünftigen Bebauungsplanverfahren zugeordnet.

Die Bestandsaufnahme, die Bewertung und Bilanzierung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Wasserkonzept (Regenwasser):

Der Großteil des Dach- und Oberflächenwassers des Siedlungsgebietes soll durch Sammlung in Rückhaltemulden, durch Verdunstung und Versickerung dem natürlichen Kreislauf zugeführt werden.

Aufgrund der Wasserscheide, die das Gelände in zwei Flächen teilt, welche nach Norden und nach Süden entwässern, sowie aufgrund des ausreichend starken Gefälles des Geländes, der Bodenverhältnisse und der Verfügbarkeit größerer Rückhalteflächen, sind die Voraussetzungen für ein dezentrales Entwässerungs-, Versickerungs- und Rückhaltekonzept gegeben. So soll das Dach- und Oberflächenwasser der Siedlung über verschiedene Stränge den Rückhaltemulden im Westen zugeleitet werden. In den Siedlungsfeldern wird das Dach- und Oberflächenwasser auf kurzen Wegen den Mulden zugeleitet (vgl. hierzu Punkt 7.0 Ver- und Entsorgung).

5.0 Bebauungsplaninhalte

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden bis auf die Bebauung am Platz als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

Die Häuser am Platzrand sollen gegebenenfalls auch geschäftliche Nutzungen im Erdgeschoß aufnehmen können. Gedacht ist dabei z.B. an Läden für den täglichen Bedarf (Bäcker, Kiosk) oder an Dienstleister. Daher wird dieser Teil des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie über die Höhe der Gebäude geregelt.

Die Grundflächenzahl beträgt im ganzen Gebiet 0.4.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Baugebiet mit Ausnahme des Kernbereiches direkt am Platz (WA 2 u. WA 3) auf zwei Vollgeschosse begrenzt. In diesem kleinen 3-geschossigen Bereich, der den Platzbereich räumlich faßt, sind jedoch durch die Begrenzung der Firsthöhen bei Satteldächern und der Gebäudehöhen bei Pultdächern die absoluten Gebäudehöhen begrenzt.

Im Bereich der WR 1- bis WR 8-Gebiete (insbesondere in der Solarsiedlung) wird durch die Begrenzung der First- und Gebäudehöhen eine Anpassung an die Bebauung auf der östlichen Seite der „Berliner Straße“ / „Uechtmanstraße“ vorgenommen. Die Firstrichtungen und Tiefen der Baufelder sichern zudem die Durchblicke ins Baugebiet und zu den Freiräumen.

In den WR 9- bis WR 28-Gebieten (Cluster) wird durch die Sonderform der abweichenden Bauweise (Kettenhäuser) ermöglicht, daß auf relativ schmalen Grundstücken getrennte Baukörper entstehen können. Hier ist durch die Begrenzung der Traufhöhen auf 4,00 m das zweite Vollgeschöß nur noch im Dach möglich.

Die Einzel und Doppelhäuser dieser Baufelder an der Grenze zur offenen Landschaft werden ebenfalls durch Regelung der Trauf- u. Gebäudehöhen begrenzt.

Die gleichen Prinzipien sind für den Rest des Baugebietes in Anwendung gebracht worden, wobei durch die Begrenzung der Gebäudehöhen der Punkthäuser

mit Zeltdach im Dachgeschoß gar keine Wohnnutzung mehr möglich ist. Der Dachraum dient hier als Lager- und Abstellfläche.

Die Höhen der Gebäude werden - um eine städtebauliche Gliederung der Höhenentwicklung zu gewährleisten - je nach Haustyp und in Abhängigkeit zur Dachform wie folgt festgesetzt:

- Einzel- und Doppelhäuser, zwei Vollgeschosse im WR 30, 32, 40, 42;
mit Satteldach: **max. Firsthöhe = 9,50 m**
mit Pultdach: **max. Gebäudehöhe = 8,50 m**
- Einzel- und Doppelhäuser, zwei Vollgeschosse im WR 12, 34, 36, 37, 38, 39;
mit Satteldach: **max. Firsthöhe = 8,50 m**
mit Pultdach: **max. Gebäudehöhe = 6,50 m**
- Einzel- und Doppelhäuser, zwei Vollgeschosse im WR 11, 14, 17, 20, 23, 26, 28, 31;
mit Zeltdächern: **max. Gebäudehöhe = 7,50 m**
- Reihenhäuser, zwei Vollgeschosse in der Solarsiedlung (WR 4, 5, 6, 7, 8);
mit Satteldach: **max. Firsthöhe = 9,00 m**
mit Pultdach: **max. Gebäudehöhe = 8,00 m**
- Kettenhäuser, zwei Vollgeschosse im WR 9, 10, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 27;
mit Satteldach: **max. Traufhöhe = 4,00 m**
mit Pultdach: **max. Gebäudehöhe = 7,50 m**
- Geschößwohnungsbau, zwei Vollgeschosse im WA 1 sowie WR 1, 2, 3;
mit Satteldach: **max. Firsthöhe = 9,50 m**
mit Pultdach: **max. Gebäudehöhe = 8,50 m**
- Geschößwohnungsbau, drei Vollgeschosse im WA 2, 3;
mit Satteldach: **max. Firsthöhe = 11,00 m**
mit Pultdach: **max. Gebäudehöhe = 10,00 m**

5.1 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB werden ergänzt durch Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauONW, welche gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, für den Wohnbaubereich eine grundsätzliche Übereinstimmung im äußeren Gestaltungsbild, insbesondere in Maßstäblichkeit, Dachform und Umfeld zu erreichen. Eine Mischung von Gestaltungselementen (Verklammerung, Putz) ist vorgesehen. Die Festsetzungen der Architekturelemente soll ein Mindestmaß an Einheitlichkeit für zusammenhängende Gebäude sicherstellen.

5.1.1 Bauwerksgestaltung

Dächer

Die Gebäude können den Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend mit Flach-, Pult-, Zelt- sowie Satteldächern versehen werden. In vielen Fällen sind mindesten zwei der genannten Dachformen zulässig.

Die Dachneigung ist bei den Zeltdächern auf max. 30°, bei den Satteldächern mit einem Spielraum von 40°- 45° festgesetzt.

Dachüberstände sind bei den Zeltdachgebäuden nicht zulässig. Bei Satteldächern sind Dachüberstände bis max. 0,75 m zulässig.

Die Firstrichtungen sind innerhalb der Baublöcke im Plan eingetragen (für SD-Dächer bzw. versetzte PD- Dächer).

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern bis zu 60% der Trauflänge zulässig.

Für jede zusammenhängende Gebäudeeinheit muß die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen.

Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind für jede zusammenhängende Gebäudeeinheit in Material- und Farbauswahl einheitlich zu gestalten.

5.1.2 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind mit Flach-, oder Satteldächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

5.1.3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Einfriedungen

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 5,00 m zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen etc.) ausgeführt werden.

Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.

Für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind nur heimische oder standortgerechte Hecken bis zu 1,80 m Höhe sowie Maschendrahtzäune

oder Stahlmattenzäune bis zu 1,80 m Höhe zulässig, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden.

Bei Wohngärten, die an Entwässerungsmulden (Leitungsrechte zugunsten der Stadt) grenzen, gilt, dass Einfriedungen nur an der gebäudezugewandten Seite der jeweiligen Entwässerungsmulde zulässig sind. Diese Einschränkung soll sicherstellen, dass die Entwässerungsmulden für Wartungsmaßnahmen jederzeit barrierefrei neben der privaten Erschließungsfläche zugänglich sind.

6.0 Erschließung

Die "Berliner-/ Uechtmanstraße" ist in der Hierarchie des Gladbecker Straßennetzes als Sammelstraße einzustufen. Aufgrund der ermittelten unterdurchschnittlichen Verkehrsbelastungen der "Berliner-/ Uechtmanstraße" (Verkehrszählung aus 1999) in Höhe von ca. 4.000 Kfz/24h ist in den geplanten Wohngebieten nicht mit einer relevanten Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte zu rechnen, die zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erfordern. Entscheidend dafür ist auch die Tatsache, dass die aus der Wärmeschutzverordnung resultierende Dämmwirkungen einen ausreichenden Schallschutz bewirken.

Die Erschließung erfolgt von der Sammelstraße Berliner-/ Uechtmanstraße im Bereich des Kreuzungspunktes Rottenburgstraße sowie nördlich der August-Schmidt-Straße. Die Straßenquerschnitte gliedern sich hierarchisch von der Wohnsammelstraße über kleinere Anliegerstraßen hinab zu reinen Wohnwegen.

Die öffentl. Straßen sind zum Teil als verkehrsberuhigte Bereiche und unter der Maßgabe eines minimierten Erschließungsaufwandes geplant. Der Trennung von Fuß- und Fahrverkehr ist weitgehend Rechnung getragen worden. Anknüpfungspunkte am nördlichen Grenzweg und an der Forststraße gewährleisten eine gute Annahme des Wegenetzes durch die Anwohner.

Die notwendigen Stellplätze werden in weiten Teilen des Baugebietes, mit Ausnahme des Wohnungsbaus und der Solarhaussiedlung im Südwesten des Bebauungsplangebietes, auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen. Der Platz vor der Garage ist dabei als Stellplatz angerechnet.

Die Parkmöglichkeiten für die Solarhausgruppen und für den Geschosswohnungsbau im Zentrum der Bebauung sind auf Gemeinschaftsflächen zu Gruppen zusammengefaßt.

7.0 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der „Berliner Straße“ / „Uechtmanstraße“ vorhanden.

Das Gesamtgebiet Rentfort-Nord wird über eine Mischwasserkanalisation entsorgt.

Seit dem 01.01.1996 ist jedoch die Entwässerung des Regenwassers von neu zu erschließenden Baugebieten neu geregelt.

Gem. § 51 a Landeswassergesetz ist das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Bebauungsplangebiet teilt eine Wasserscheide das Gelände in zwei Flächen. Die nördliche Fläche besitzt ein natürliches Gefälle nach Norden, die südliche Fläche nach Süden. Aufgrund eines ausreichend starken Gefälles des Geländes und der Verfügbarkeit größerer Rückhalteflächen, soll hier eine dezentrale Entwässerung, Rückhaltung und Versickerung realisiert werden. So wird das Oberflächenwasser sämtlicher Dach- und Verkehrsflächen sowie der Garten- und Grünflächen über ein System aus gepflasterten Muldenrinnen und Rasenmulden - im Osten und Westen des Bebauungsgebietes innerhalb von Grünflächen liegenden - Rückhalte- und Versickerungsanlagen in freiem Gefälle zugeführt.

Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens untersuchte das Ingenieurbüro „HARRES PICKEL CONSULT (HPC) GmbH“, Duisburg im Rahmen Ihrer Bodenuntersuchungen die angetroffenen Bodenarten. Diese wurden dann, unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten für gleichartige Böden, den entsprechenden Durchlässigkeitswerten (kf -Werten) zugeordnet.

Für den Großteil des Planungsgebietes ergaben sich Versickerungswerte, die eine Versickerung in konventionellen Mulden nicht ermöglicht. Nur im Osten des Planungsgebietes können Teilflächen in Mulden entwässern, um das anfallende Oberflächenwasser dort zu versickern.

Aufgrund der ungünstigen Versickerungsfähigkeit der Böden im westlichen Planungsgebiet wird das in diesen Bereich abgeführte Oberflächenwasser in Filtermulden zwischengespeichert und über Drän- und Ableitungsrohre gedrosselt dem Quälingsbach, im Süden des Planungsraumes, zugeführt.

Zur Gewährleistung eines kontrollierten Überlaufs bei Überschreiten des Bemessungsereignisses werden die Mulden mit Notüberläufen (Bemessung für $n=1(1/a)$) ausgestattet.

Die Berechnung für die Dimensionierung der Rinnen, Mulden und der Rückhaltebecken ist der Begründung als Anlage (Entwässerungskonzept) beigefügt.

Das anfallende Schmutzwasser kann durch Anschluß an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation durch die genossenschaftliche Vorfluter Haarbach und Boye über das genossenschaftliche Pumpwerk Bottrop-Boye abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage gereinigt werden.

8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

9.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der zuständigen Stelle - hier: Zuständigkeitsbereich der Veba AG - Kontakt aufzunehmen.

10.0 Altlasten

Es sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

11.0 Strukturdaten/ Neubaubereich

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 151.000 m². Davon entfallen ca. 101.000 m² auf Bruttobaulandflächen sowie ca. 50.000 m² auf Ausgleichsflächen.

Die Zahl der überschlägig ermittelten Wohneinheiten beträgt 240 WE bzw. 267 WE. Davon entfallen auf:

- | | |
|--|---------------|
| • 21 Doppelhauseinheiten | 42 WE |
| • 27 freistehende Ein. bzw. Zweifamilienhäuser | 27 WE (54 WE) |
| • 9 Gebäude für Miet- bzw. Eigentumswohnungen | 52 WE |
| • 73 Reihenhäuser in Hausgruppen | 73 WE |
| • 46 Kettenhäuser als Sonderbauform | 46 WE |

12. Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist eine Bewertung der Eingriffe als Folge des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft für das Plangebiet basiert auf der 1997 durchgeführten freiwilligen Umweltverträglichkeitsstudie mit einer ausführlichen Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung (Verfasser: Büro „Davids, Teerfrüchte“, Essen) sowie der 1999/ 2000 im Rahmen der Erstellung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes ergänzend durchgeführten Bestandsaufnahmen und der Bewertung durch das Büro „wbp Landschaftsarchitekten- Ingenieure“, Bochum.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde anschließend ebenfalls durch das Büro „wbp Landschaftsarchitekten- Ingenieure“ vorgenommen. Die Bewertung der Biotopfunktionen der vorgesehenen Planungen wurden anhand der „Arbeitshilfe zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“ des Kreises Recklinghausen durchgeführt.

12.1 Bestand

Das Plangebiet gehört naturräumlich zum Emscherland und dort dem „Buerschen Höhenrücken“ an.

Es wird z.Zt. ackerbaulich genutzt und durch einen Gehölzstreifen gegliedert, der sich überwiegend aus Eichen, Eschen, Haselnuß, Schlehen, Weißdorn und Hölunder zusammensetzt und im östlichen Teil von großen Hybridpappeln überstanden ist.

Das Planungsgebiet wird durch schutzwürdige Biotop nahezu vollständig eingeraht. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Biotopvernetzung des Talzugs „Quälingsbach“ mit Anschluß an den „Schultendorfer Wald“ mit dem „Brabecker Mühlenbachtal“. Das Planungsgebiet weist im Südwesten eine eingeschränkte Biotopverbundfunktion durch die räumliche Distanz oder Barrierewirkung zwischen den Biotopen „Brabecker Mühlenbach“ und dem „Quädlingsbach“ auf.

Der Raum vermittelt einen in sich einheitlichen, harmonischen Charakter, der nur durch einzelne visuelle Beeinträchtigungen außerhalb des Gebietes vorbelastet ist.

Das gesamte Planungsgebiet ist geprägt durch die historisch gewachsene Kulturlandschaft. Gliedernde Elemente stellen Gehölzstreifen und vereinzelt Naturdenkmäler dar.

Darüber hinaus sind zahlreiche weiträumige Blickbeziehungen und Aussichtssituationen charakteristisch für das Planungsgebiet.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Braunerde und Pseudogley – Braunerde (auf den ehemaligen Ackerstandorten um Plaggensch).

Die klimatische Relevanz des Plangebiets besteht in seiner Zugehörigkeit zu einem noch relativ großflächigem, zusammenhängendem Grünraum am Rande des Ballungsgebiets „nördliches Ruhrgebiet“ (Frischlufschneise / Staubbindung).

Bei den Sondierungen vom Mai 1999, die zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt wurden, wurde Grundwasser in einer Tiefe von 0,9 m bis 3,5m angetroffen.

12.2 Einschätzung des Eingriffs

Durch die zu erwartenden Versiegelungen im Plangebiet ändern sich Regenwasserabflüsse und Wasserkreisläufe. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Art bzw. Reduzierung der Versiegelung und des Umgangs mit dem anfallendem Dach- und Oberflächenwasser soll möglichst viel Wasser zurück gehalten, verdunstet bzw. dem Grundwasser zugeführt werden (vgl. Anlage zur Begründung: Entwässerungskonzept).

So werden die Beeinträchtigungen hinsichtlich des **Wasserhaushaltes** durch die Anlage von Regenrückhaltegräben in den westlichen Ausgleichsflächen, die sich harmonisch und naturnah in die Landschaft integrieren und die Anlage von wechselseuchten Wiesenmulden zur Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser in die o.g. Retentionszonen reduziert.

Die Versiegelung des Bodens und die Umwandlung von Freiflächen in Bauland stellt eine Beeinträchtigung für den Bodenschutz dar. Die Beeinträchtigungen der vielfältigen Funktionen, die der Boden im Kontakt mit der Luft hat, kann in den Baugebieten nur in geringem Maße eingeschränkt werden. Eine Ausgleichsmöglichkeit durch die Entsiegelung anderer Flächen im Plangebiet ist nicht gegeben. In Bezug auf das Landschaftsbild sind Beeinträchtigungen abzusehen. Die historisch gewachsene Kulturlandschaft wird weiter eingeschränkt und bestehende Bezüge im Raum werden verändert.

Die Beeinträchtigungen hinsichtlich des **Bodenschutzes und des Landschaftsbildes** werden durch die Ausweisung von großflächigen Ausgleichsflächen im Übergang zur offenen Landschaft reduziert.

Durch die bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung festgelegte „Pufferfläche“ zwischen der ausgewiesenen Siedlungsfläche und der offenen Landschaft wird die Möglichkeit einer Integration der Siedlungsstruktur in die Landschaft geschaffen. Das typische münsterländische Element der „Kammerung der Landschaft“ mittels Gehölzen wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze durch eine Anlage eines Waldstreifens aufgegriffen.

Zwischen der Siedlung bzw. dem geplanten Waldstreifen im Norden und den Rückhaltemulden im südlichen Plangebiet ist die Anlage extensiver Wiesenflächen vorgesehen, die im Bereich der Retentionsmulden mit Gehölz- und Baumgruppen (z.T. auch als Kopfbäume) in Siedlungsnähe von einer Zierobstwiese (als Ersatz für eine Streuobstwiese) überstellt wird.

Zur Ausbildung eines landschaftsgerechten Siedlungsrandes werden dort, wo ausreichend Platz zur Verfügung steht, Strauchpflanzungen mit einer standortgerechten Artenauswahl im Übergang zwischen privaten Gärten und der offenen Landschaft vorgesehen.

Die historische Wege- und Sichtbeziehung von der „Uechtmanstrasse“ in die offene Landschaft bleibt bestehen. Der Baumbestand soll gesichert und erhalten werden. Die aufgrund von Windbruchgefährdung zu fallenden Pappeln werden durch Eichen ersetzt.

Eine zusätzliche Verzahnung zwischen der Siedlung und der Landschaft wird durch einen langgezogenen Grünraum erreicht, der in Form eines Wiesentales in Ost-West-Richtung bis tief in die Siedlung hineinreicht.

Markante Landschafts- und Freiraumelemente in Form von Baumdächern begleiten das Wiesental aus der Siedlung in die Landschaft. Sie bilden zudem Aufenthalts- und Kommunikationsangebote für die Bewohner.

Die Straßenräume in der Siedlung werden - in Abstimmung mit der späteren Ausbauplanung - mit hochstämmigen Straßenbäumen bepflanzt. Die Bepflanzung unterstützt die Schaffung einer erlebbaren Hierarchie der Straßenräume, welche auch durch die Auswahl der Bäume unterstützt wird.

Es sind verhältnismäßig geringe Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten. Das bestehende Freilandklima wandelt sich in ein Stadtrandklima.

Die Auswirkungen sollen durch eine gezielte Durchgrünung der Wohnbebauung reduziert werden. Der Ost-West-Grünzug hat daher hinsichtlich der **Klima- und Lufthygiene** die Funktion der Unterstützung des Luftaustausches zwischen der Siedlung und der offenen Landschaft.

Hinsichtlich des **Arten – und Biotopschutzes** erfährt das Plangebiet eine Aufwertung:

Das bis heute vor allem ackerbaulich genutzte Areal erhält bei seiner Umnutzung in ein Wohnquartier einen hohen Grünflächenteil mit unterschiedlichen Biotopstrukturen:

1. die naturnahen Grünflächen mit Gehölzpflanzungen und den wechselfeuchten Regenwasserrückhaltegräben zwischen der Siedlung und der offenen Landschaft für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen,
2. einen langen Grünkorridor, der aus der offenen Landschaft kommend sich in das neue Plangebiet hineinzieht,
3. die im Süden, Osten und Norden die Siedlung umgebenden Gehölz- und Muldenstrukturen.

Die die „Uechtmanstraße“ begleitenden Bäume werden im wesentlichen erhalten und während der Baumaßnahmen geschützt. Die Hybridpappeln, welche heute weithin sichtbar sind, erwiesen sich als windbruchgefährdet und werden daher gefällt.

12.3 Rechnerische Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Vermeidung von Eingriffen

Bei der Bearbeitung von Eingriffen in Natur und Landschaft steht zunächst grundsätzlich der Vermeidungsaspekt im Vordergrund. Es ist stets darauf hin zu wirken, daß ein Eingriff nur dann erfolgt, wenn die dahinterstehenden Interessen nachweislich im Range vorgehen und vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unterlassen werden. Die Prüfung der Erforderlichkeit und Umweltverträglichkeit der Planungsmaßnahme ist bereits durch die im Rahmen der FNP-Änderung durchgeführten UVS erfolgt.

Schutzmaßnahmen

Die erhaltenswerten Bäume im Bereich der historischen Wegeverbindung der „Uechtmanstraße“ werden erhalten und während der Bauphase geschützt.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Erweiterung des Stadtgebietes Gladbeck – Rentfort in den Außenbereich erfordert die Durchführung der oben aufgeführten Maßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, des Bodens, der Klima-/Lufthygiene,

des Landschaftsbildes und der Aufwertung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes.

Ökologische Bilanzierung (vgl. Anlage: Landschaftspflegerischer Begleitplan, Tabellen Bestand und Planung)

Die Bestandsbewertung des Plangebietes ergab einen ökologischen Gesamtwert von 177.260 Punkten. (vgl. Tabelle A / Ausgangszustand des Plangebietes in der Anlage).

Der ökologische Gesamtwert des Plangebietes nach der Bebauung gemäß des städtebaulichen Entwurfs vom 07.11.2000 beträgt 259.522 Punkte (vgl. Tabelle B/ Entwurf B-Plan)

Durch die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen und die Maßnahmen zum Teilerhalt des Bestandes wird eine Überkompensation der Eingriffe von ca. 146% erreicht. Der über die vollständige Kompensation des Ausgangswertes des Plangebietes hinaus gehende Anteil wird zukünftigen Bebauungsplanverfahren der Stadt Gladbeck zugeordnet.

Dadurch ergibt sich die folgende prozentuale Aufteilung aller im Plangebiet durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen:

- Bauflächen: 48%
- öffentliche Planstraßen: 20%
- spätere Bebauungsplanverfahren: 32%.

Die planungsrechtliche Sicherung dieser Zuordnung erfolgt mit Hilfe einer textlichen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB.

Gladbeck, den 07.11.2000


Weiß

- Anlagen:
1. Landschaftspflegerischer Begleitplan
 2. Entwässerungskonzept