

**Stadt Gladbeck
Stadtplanungsamt**

**BEGRÜNDUNG
vom 20.10.2003 zum
Bebauungsplan Nr.126
Gebiet:
Bottroper Str., Wiesenstraße**

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 Immissionsschutz
- 8.0 Ver- und Entsorgung
- 9.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler
- 10.0 Bergbauliche Einwirkungen
- 11.0 Altlasten, Belange d. Abfallwirtschaft u. d. Bodenschutzes
- 12.0 Bodenordnende Maßnahmen
- 13.0 Strukturdaten
- 14.0 Finanzierung/Kosten
- 15.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

1.0 Gesetzliche Grundlagen

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

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gladbeck-Mitte, Gemarkung Gladbeck, Flur 98. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Bebauungplangrenze des Bebauungsplanes 36/1, 1. Änderung, bebautes Flurstück 191;
- im Osten durch den Bebauungsplanbereich Nr. 36/2, westliche Grundstücksgrenzen der Flurstücke 38, 197 und 203;
- im Süden durch die nördliche Grenze der Bottroper Straße;
- im Westen durch die vorhandene Reihenhausbebauung nebst privater Erschließungsstraße, Flurstück 182.

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.

In dem seit 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck wird der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Da der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, ist dieser i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

Der seit dem 17.01.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 36/1a sieht die bauliche Erweiterung des als Schwesternwohnheim der kath. Kirche konzipierten zeh-

geschossigen Gebäudes (Bottroper Straße 50) vor. Die nördlichen Erweiterungsflächen können in fünf- bzw. siebengeschossiger Bauweise entwickelt werden. Die mögliche Erweiterung wurde bis heute nicht in Anspruch genommen. Heute steht das Gebäude mit seinen kleinen Wohnungen als "normales" Mietobjekt dem Markt zur Verfügung.

Zwischenzeitlich wurde das Gebäude mit seinen potentiellen Erweiterungsflächen veräußert. Der neue Grundstückseigentümer beabsichtigt, die bestehenden Rechte aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht mehr umzusetzen. Anstelle der mehrgeschossigen sehr massiven Bebauungsmöglichkeit sollen vier zweigeschossige Einfamilienhäuser (in Anlehnung an die bestehende Bebauung Bottroper Str. 52 - 74) auf dem Grundstück errichtet werden.

Neben der Nutzung der vorhandenen Zufahrt als Erschließung für das Grundstück ist ein erweitertes Stellplatz- und Garagenkonzept aufgrund der vielen kleinen Wohnungen vorgesehen. Die vorhandene Zufahrt bietet darüber hinaus die Möglichkeit, auch das städtische Grundstück Sandstraße 13 hierüber rückwärtig zu erschließen. Das bedeutet, dass auf das im Bebauungsplan Nr. 36/2 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (westlich des Grundstückes Bottroper Straße 46 -Autoelektronik-) verzichtet und der heute existierende Gehölzstreifen erhalten werden kann.

Um das beschriebene Konzept umsetzen zu können, ist es notwendig, das entgegenstehende Planungsrecht der Bebauungspläne Nr. 36/1a und 36/2 durch den nun aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 126 zu ersetzen.

5.0 Bebauungsplaninhalte

Das bestehende zehngeschossige Gebäude wird entsprechend der heutigen tatsächlichen Nutzung gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ferner gilt die offene Bauweise, eine Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO von 0,4, zehn Geschosse und eine Flachdachfestsetzung.

Für das neu durch Baugrenzen festgelegte Baufeld wird gem. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es gilt eine zweigeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO von 0,4. Ferner wird ein Satteldach mit 40° Dachneigung vorgesehen.

Der vorhandene private Erschließungsweg dient auch als Erschließungsweg für den zu entwickelnden WA-Bereich und wird als eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G.F.L.) zug. der Anlieger und der Stadt, der Flurstücke 197 und 203 (Sandstraße 13), sowie der Versorgungsträger festgesetzt. Wie bereits unter Punkt 4.0 erwähnt, ist für das Grundstück ein erweitertes Stellplatz- und Garagenkonzept aufgrund der vielen kleinen Wohnungen und für den WA-Bereich vorgesehen. Die entsprechenden Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze und Stellplätze werden über die G.F.L.-Fläche erschlossen.

Die vorhandene Zufahrt bietet darüber hinaus die Möglichkeit, auch das städtische Grundstück Sandstraße 13 (Flurstück 203) hierüber rückwärtig zu erschließen.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird die bestehende Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Diese Fläche ist im noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36/2 als Erschließungsfläche festgesetzt und kann nun im Bebauungsplanbereich Nr. 126 erhalten werden, da die Erschließung des Grundstückes Sandstraße 13 über den bestehenden Erschließungsweg vorgenommen werden kann.

6.0 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplanbereiches wird über das vorhandene Straßennetz gewährleistet.

Die Bottroper Straße ist im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Sie gehört damit zum städtischen Vorbehaltensnetz. Über die östlich verlaufende Sand- / Schützenstraße (L 615) existiert darüber hinaus eine direkte Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz (B 224, A 2, A 31).

Der Anschluß des Plangebietes an den ÖPNV ist durch die beiden auf der Bottroper Straße verkehrenden Buslinien CE 91 (GE-Buer – Gladbeck – Bottrop ZOB – Neue Mitte Oberhausen) und 259 (GE-Horst – Gladbeck – Bottrop ZOB) gewährleistet. In Höhe des Plangebietes befindet sich die Haltestelle "Aloysiusschule", die von beiden o.g. Buslinien in der Hauptverkehrszeit jeweils im 20-Minuten-Takt angefahren wird.

7.0 Immissionsschutz

Zur Untersuchung der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr auf der Bottroper Straße wurde eine Lärmprognose durch das Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht (Verkehrsabteilung) erstellt. Bei dieser Berechnung wurde von maximalen DTV-Werten von 5.000 Kfz/24 h, bei einem LKW-Anteil von 3%, ausgegangen.

Die Lärmprognose hat zum Ergebnis, daß am bestehenden Gebäude Bottroper Straße 50 von einem Beurteilungspegel in Höhe von 58,5 dB(A) tags und 51,0 dB(A) nachts auszugehen ist. Demnach werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in Höhe von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts jeweils an der straßenzugewandten Fassade überschritten.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte ist über notwendige Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu entscheiden. Da aus städtebaulichen Gründen keine Maßnahmen zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand) möglich sind, können zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse für das Gebäude Bottroper Straße 50 nur passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Zur Bemessung des passiven Schallschutzes sind die ermittelten Beurteilungspegel mit Hilfe der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, bewertet worden.

Die festgestellten Verkehrslärmimmissionen machen demnach am Gebäude Bottroper Straße 50 an der straßenzugewandten Seite die Verwendung von Außenbauteilen mit einem Bauschalldämmmaß ($R'_{w,res}$) in Höhe von 35 dB(A) erforderlich. Da dieses Bauschalldämmmaß bereits durch die Einhaltung der gültigen Energieein-

sparverordnung erreicht wird, wird das Bauschalldämmmaß nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund dieses Zusammenhanges ist auch für den nördlich gelegenen Neubaubereich die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Wegen der größeren Entfernung zur Bottroper Straße im Vergleich zum Bestandsgebäude Nr. 50 und wegen dessen schallabweisender Wirkung sind für den Neubaubereich sogar deutlich geringere Beurteilungspegel zu erwarten.

8.0 Ver- und Entsorgung

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

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

9.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler

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

10.0 Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Graf Moltke, ehemaliger Abbaubereich des stillgelegten Steinkohlenbergwerks gleichen Namens. Nach heutigem Planungs- und Kenntnisstand gehen von dem Bergwerk keine bergbaulichen Einwirkungen mehr aus.

11.0 Altlasten, Belange d. Abfallwirtschaft u. d. Bodenschutzes

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

12.0 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung ist die Einleitung eines formellen Bodenordnungsverfahrens nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

13.0 Strukturdaten

Größe des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes ca. 4.890 qm (0,49 ha)

14.0 Finanzierung / Kosten

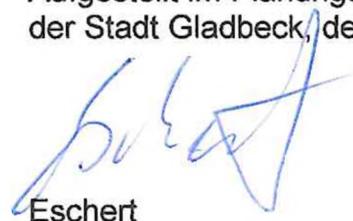
Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 126 entstehen keine öffentlichen Kosten.

15.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffsbewertungen für Bebauungsplanbereiche erforderlich. Durch den Bebauungsplan Nr. 126 werden gegenüber dem bestehenden Planungs- und Baurecht keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst.

Darüber hinaus wird im östlichen Planbereich die Grünfläche, für die der noch rechtsverbindliche Bebauungsplan 36/2 eine Erschließungsfläche festsetzt (G.F.L. zug. Sandstraße 13), durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes erhalten. Daher werden im Bebauungsplan keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Aufgestellt im Planungsamt
der Stadt Gladbeck, den 20.10.2003



Eschert