Stadt Gladbeck
Amt für Stadtplanung
und Bauaufsicht

BEGRÜNDUNG
vom 27.März 2003 zum
Bebauungsplan Nr. 62a
Gebiet:
Am Wiesenbusch

GLIEDERUNG

1.0 Gesetzliche Grundlagen

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3.0 Vorbereitende Bauleitplanung

4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

5.0 Bebauungsplaninhalte

6.0 Erschließung

7.0 Ver- und Entsorgung

8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

9.0 Immissionsschutz

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

11.0 Strukturdaten

12.0 Finanzierung/Kosten

13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

1.0 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141); ber. BGBl. I. Nr. 5 vom 27. Januar 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I. S. 3762), 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-Rentfort an der Straße „Am Wiesenbusch". Es umfasst Flurstücke der Flur 116 und 129 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von den Flurstücken (Nr. 182, 190, 191) der Ruhrgasleitungstrasse
- im Osten durch die Straße „Am Wiesenbusch"
- im Süden durch das Betriebsgelände der Firma Flachglas
- im Westen durch die vorhandene Bebauung der Firma Flachglas

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 das Gebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung dar.

In dem seit dem 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sind die Bauflächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

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

4.0 Planungsanlaß und Zielsetzung

Das am Wiesenbusch östlich von Flachglas angesiedelte Recyclingunternehmen benötigt aufgrund der guten betrieblichen Entwicklung bzw. der überregionalen Aktivitäten eine größere Betriebsfläche am vorhandenen Standort.

Dieses ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass durch die Altautoverordnung (Rücknahme von Autoglas) und die geplante Elektronikschrottverordnung (Bildschirmröhrenglas) zusätzliche Aufbereitungskapazitäten erforderlich werden, die nur auf weiteren Betriebsflächen zu bewältigen sind.
Darüber hinaus sollen auch schon Reserveflächen für künftige Recyclingmaterialien aus dem Solarzellenbereich bereitgestellt werden.
Es kommt hinzu, dass durch die enge Verflechtung mit dem benachbarten Glasherstellungsbetrieb eine Erweiterung auch eine Stärkung des Standortes Gladbeck bedeutet.
Um die Realisierbarkeit der beabsichtigten Expansion zu prüfen, ist hinsichtlich des Immissionsschutzes im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen worden. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung des vorhandenen Recyclingbetriebes am Standort im Grundsatz möglich ist (siehe hierzu auch Pkt. 9.0 - Immissionsschutz- der Begründung).

5.0 Bebauungsplaninhalte

Der nun in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 62a stellt das Bindeglied zwischen den Bebauungsplänen Nr. 62 und 62b dar. Wie schon erwähnt, soll hierdurch der vorhandene Betriebsstandort gesichert und erweitert werden. Zu diesem Zweck werden die beiden den betreffenden Bereich umfassenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 62, einschließlich seiner 1. Änderung, und 62 b im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 62 a überplant. Die beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne sehen für den Planbereich im Süden teilweise ein Industriegebiet (GI), teilweise ein Gewerbegebiet (GE) mit der Beschränkung auf ein Verwaltungs- und Bürogebäude sowie eine private Grünfläche (Bebauungsplan Nr. 62 / Nr. 62, 1. Änderung) bzw. im Norden ein Gewerbegebiet (GE) sowie eine öffentliche Grünfläche mit Anpflanzungsgebot (Bebauungsplan Nr. 62 b) vor. Da die konkrete Erweiterung insbesondere auf den festgesetzten nicht überbaubaren Gewerbeflächen, der öffentlichen Grünfläche sowie der Gewerbefläche mit der Beschränkung auf ein Büro- und Verwaltungsgebäude realisiert werden soll, stehen die genannten Festsetzungen dem Vorhaben entgegegen. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 a sollen die widersprechenden Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne aufgehoben und das Planungsrecht an die Expansionsanforderungen angepaßt werden.

Die Bauflächen werden im Bebauungsplan Nr. 62 a zukünftig ausschließlich als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
In dem gewerblichen Bereich sind gem. § 1 Abs. 4-7 BauNVO nur Betriebe und Anlagen der jeweils angegebenen Abstandsklasse der Abstandsliste 1998 (4. BImSchV -19.03.1997-; Ministerialblatt für das Land NRW, Nr. 43 vom 02.07.1998) bzw. Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig. Das sind die Betriebsarten in der Abstandsklasse V-VII.
Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, daß

sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten und der Immissionsschutz nachweislich gesichert ist.
Im Bebauungsplanbereich werden aufgrund des begrenzten Gewerbeflächenangebots nachfolgende Nutzungen ausgeschlossen:
- Handelsbetriebe gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO,
- Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gem § 8 (3) Nr. 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Freie Berufe gem § 13 BauNVO, ausgenommen Ingenieur- und Beratungsberufe, die in Zusammenhang mit Glasrecycling stehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für den südlichen Planbereich wird entsprechend der Vorgabe der BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Das verbleibende Gewerbegrundstück im nördlichen Planbereich wird, wie auch schon im Bebauungsplan Nr. 62b vorgesehen, mit einer GRZ von 0,7 festgesetzt. Der vorhandene Gewerbebereich der ehemaligen Fa. Flachglas (heute Pilkington) wird, wie auch schon im Bebauungsplan Nr. 62, als GI-Fläche mit einer GRZ von 0,7 festgesetzt.

Die Baukörperhöhe wird in Anlehnung an der Vorgabe des Bebauungsplangebietes Nr. 62b mit max. 10,0 m ausgewiesen. Dies entspricht einer max. III-geschossigen Bebauung, die so festgesetzt wird.

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um in einer grundsätzlich offenen Bauweise auch Baukörper von über 50,0 m Länge zu ermöglichen.

Die immissionsmäßige Vorbelastung der nördlichen Gewerbegebietsfläche (schraffierter Bereich) wird entsprechend der Vorgabe aus dem Bebauungsplanbereich Nr. 62b auch im Bebauungsplangebiet Nr. 62a übernommen.

Zwischen den beiden überbaubaren Flächen wird eine Grünfläche festgesetzt, die einerseits Ausgleichsfunktionen aus der Eingriffsbewertung aufnehmen und andererseits eine visuelle Trennung der Bebauungsplanbereiche herbeiführen soll. Die Ausgestaltung der Grünfläche wird im Rahmen der Eingriffs-und Ausgleichsbilanzierung bestimmt. Die Herrichtung der künftigen öffentlichen Grünfläche erfolgt durch die Fa. Reiling.

6.0 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Am Wiesenbusch", die auch den Gewerbepark Wiesenbusch erschließt.

Die Anbindung an das übergeordnete Netz erfolgt ausschließlich über den südlichen Teil der Hegestraße. Es besteht weiterführend die Möglichkeit der Anbindung über

die Hornstraße und Bottroper Straße an die A 2 (Anschlußstelle Ellinghorst) bzw. über die weiter nach Westen verlaufende Hegestraße zur Bottroper Straße / Kirchhellener Straße in Bottrop mit Anschluß an die A 2 / A 31.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz wird durch die Buslinie 258 über die Hegestraße mit Haltepunkt „Am Wiesenbusch" sichergestellt.

7.0 Ver- und Entsorgung

Der bereits vor Ort bestehende Recyclingbetrieb wird über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Die Erschließung des Neubaubereiches ist durch Erweiterung dieser Systeme zu sichern.

Die Leitungsführungen können über die öffentlichen Wege bzw. über Wege, die durch Leitungsrechte zugunsten von Versorgungsträgern gesichert werden, erfolgen.

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

8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler

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

9.0 Immissionsschutz

9.1 Erweiterungsbereich Firma Reiling

Im Vorfeld ist eine schalltechnische Untersuchung für die geplante Erweiterung der Glasrecyclinganlage durch das Ing.-Büro für Schall- und Schwingungstechnik, Bau und Raumakustik, Wärmeschutz, Immissionsschutz, Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer, Bielefeld, vorgenommen worden.

Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, daß der zu erwartende vorgegebene Immissionsrichtwert tags sowie der zulässige Maximalpegel tags für ein GE-Gebiet durch die geplante Erweiterung der Bunker des Recyclingbetriebes an den

beiden betrachteten Immissionsorten sowohl innerhalb des Gewerbegebietes 62b als auch außerhalb des Gewerbegebietes für zwei Wohnhäuser an der Hegestraße jeweils eingehalten werden. Dabei wurden die zukünftigen gewerblichen Aktivitäten sowie die abschirmende Wirkung des geplanten Bunkers berücksichtigt.

Auch bei einer Verdoppelung der bei den Berechnungen angesetzten Aktivitäten ist an keinem der betrachteten Immissionsorte eine Richtwertüberschreitung während der Tageszeit zu erwarten. Darüber hinaus wird die Empfehlung ausgesprochen, auf einen Nachtbetrieb im Bereich der geplanten Erweiterung zu verzichten. Sollte dies nicht zu vermeiden sein, wird eine schalltechnische Ergänzung empfohlen.

In einer Plausibilitätsprüfung durch das Staatliche Umweltamt Herten kommt das Amt zu dem Ergebnis, daß auf der Grundlage der vorgenommenen Untersuchungen durch das Sachverständigenbüro aus der Sicht des Technischen Umweltschutzes gegen die Erweiterung der Lagerbereiche keine Bedenken bestehen.

Zwischenzeitlich beabsichtigt der Recyclingbetrieb nunmehr die im bestehenden Betriebsgebäude vorhandene Glassortieranlage auch während der Nachtzeit im Dreischichtbetrieb zu betreiben. Hierzu ist vom o. g. Ing.-Büro eine schalltechnische Untersuchung für den Nachtbetrieb vorgenommen worden.

Die schalltechnische Untersuchung für den geplanten Nachtbetrieb der Glas-Recycling-Anlage kommt zu dem Ergebnis, daß die vorgegebenen Immissionsrichtwerte (IRW) nachts sowie die zul. Maximalpegel nachts unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und Randbedingungen (Gutachten vom 23.04.2002, Pkt. 5 -Schallschutzmaßnahmen und Randbedingungen-) an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten werden.

9.2 Vorbelasteter Bereich durch Firma Flachglas

Angrenzend zum Gelände der Firma Flachglas (die in einem festgesetzten Industriegebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 62 liegt) sind die anzusiedelnden Gewerbebetriebe auf die durch der Firma Flachglas hervorgerufene Vorbelastung hinzuweisen. Es ist dabei zu beachten, daß unmittelbar nördlich der Firma Flachglas keine Betriebe mit störempfindlicher Nutzung angesiedelt werden, um die Firma nicht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beschränken und Konfliktsituationen auszuschließen.

Die Vorbelastung für den direkt angrenzenden Bereich (Bebauungsplangebiet Nr. 62b, nunmehr 62a) ist auf Grund der im GI-Gebiet möglichen Nachtwertbelastung von 70 dB(A) gegeben. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis auf diese Vorbelastung mit der Maßgabe, daß hier bei der künftigen Ansiedlung von Betrieben hinsichtlich der Nachtbelastung eine entsprechende Störunempfindlichkeit zu berücksichtigen ist.

Die Stadt Gladbeck hat als Grundstückseigentümerin diesbezügliche Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen der Grundstücksvergabe. Mit der Ansiedlung der Recyclingfirma Reiling wird dieser Situation Rechnung getragen.

10.0 Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

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

11.0 Strukturdaten

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	ca. 30.500 m^2 (3,05 ha)
Diese gliedern sich in:	
Gewerbliche Bauflächen	ca. 25.500 m^2 (2,55 ha)
Grünflächen	ca. 5.000 m^2 (0,50 ha)

12.0 Finanzierung/Kosten

Zur Verwirklichung der Planung können der Stadt Gladbeck Kosten für Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche entstehen. Der Kostenaufwand hierfür ist abhängig vom zu verwendenden Pflanzenstandard noch zu ermitteln.

Die Kosten für die notwendige Verlegung des vorhandenen Entwässerungsgrabens und anderer Maßnahmen (wie Herstellung des Unterhaltungsweges, Anschüttung einer Böschung entlang der zukünftigen Grundstücksgrenze, Begrünung der Fassade der Schüttboxen mit Kletterpflanzen etc.) trägt der Investor. Für die Durchführung dieser Maßnahmen ist mit einem Kostenaufwand von ca. 45.000,00 € zu rechnen.

13.0 Eingriffsbewertung für die Inanspruchnahme von Freiraum

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffsbewertungen für Bebauungsplanbereiche erforderlich. Diese Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist durch einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag der Landschaftsarchitektin Hildegard Weil-Suntrup vorgenommen worden.

Die Bewertung erfolgte nach der Bewertungsmethodik des Kreises Recklinghausen. Hierbei ist die Bewertung des Bestandes nach den jeweiligen Rechtsständen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 62, 62-1. Änd. und 62b berücksichtigt worden, wonach insgesamt für die Industrie- und die Gewerbefläche Reiling eine 100%ige Versiegelung möglich wäre.

Für den Neuplanungsbereich (B-plan Nr. 62a) wurde der Gebäudebestand des Betriebsgeländes und die geplante Hallenerweiterung als Gebäude in die Bilanzierung eingestellt. Die verbleibenden Flächen wurden als befestigte Hoffläche (bis zur max. mögl. Versiegelung der GRZ von 0,8) bzw. als Grünfläche eingerechnet.

Innerhalb dieser Biotopwertermittlung ist eingeflossen, daß die im Bebauungsplanbereich Nr. 62b vorhandene Grünfläche durch die Erweiterungsmöglichkeit der Fa. Reiling aufgegeben wird. Diese Grünfläche wird innerhalb des nun neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 62a nach Norden verschoben, in ihrer Dimensionierung vergrößert und entsprechend der Umsetzungspflicht mit den notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen versehen. Gleichzeitig wird erreicht, daß durch die Verschiebung der Grünfläche eine bisher noch bebaubare Fläche im Bebauungsplanbereich 62b zurückgenommen und durch den Bebauungsplan 62a als Grünfläche neu festgesetzt wird. Somit gleichen sich beide Eingriffe faktisch und rechnerisch aus.

Eine Gegenüberstellung des vorhandenen Bestandes (Biotopwertzahl für den Gesamtflächenwert = -10.615,50 Punkte) mit der nun anstehenden Planungssituation (Biotopwertzahl für den Gesamtflächenwert = +9.831,50 Punkte) ergibt, daß zusätzliche Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Aufgestellt im Planungsamt der Stadt
Gladbeck, 27.März 2003

Weiß

- Weiß -