B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 75/1 a der Stadt Gladbeck
Gebiet: Butendorf-Ost

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch EVertr vom 31.8.1990 (BGBl. II S. 885, 889, 1122); Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch EVertr vom 31.8.1990, BGBl. II S. 885, 889, 1122); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 1984 (GV NW 1984, S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1989 (GV NW 1989, S. 432); Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 1991 (GV NW S. 214).

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Butendorf. Es wird wie folgt begrenzt:

°Im Norden von den südlichen Flurstücksgrenzen der Bebauung an der Gartenstraße, im östlichen Teil der Gartenstraße von der nördlichen Begrenzung der Gartenstraße.
°Im Westen von der westlichen Grenze der Horster Straße.
°Im Süden von der südlichen Grenze der Kiebitzheidestraße.
°Im Osten von der östlichen Grenze der Landstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist identisch mit dem des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75/l, lediglich der Bereich der rechtsverbindlichen zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75/1 ist aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75/1 a ausgenommen.
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplanentwurf mit einer schwarzen unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

3. Bisheriges Planverfahren / Vorgeschichte

Der seit dem 14.12.1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 75/1 sieht in seinem nördlichen Teil eine III- bis IV-geschossige Mehrfamilienhausbebauung sowie in seinem südlichen Teil eine Bebauung mit Reihenhäusern, Atriumhäusern und halb freistehenden Häusern vor. Der Bebauungsplan muß heute aus den folgenden Gründen als überholt angesehen werden.

°Die III- bis IV-geschossige Mehrfamilienhausbebauung entspricht in der vorgesehenen Form nicht dem aktuellen Bedarf.
°Die städtebauliche Konzeption entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Leitvorstellungen, insbesondere wegen der bis zu 120m langen Baukörper und der konzentrierten Stellplatz- und Garagenanlagen.
°Die Plankonzeption läßt die aus der vorhanden Topographie und Vegetation sich ergebenden Bindungen zum Teil unberücksichtigt. Dort, wo diese Bindungen eine Berücksichtigung finden, bleibt die Integration in das städtebauliche Konzept unbefriedigend. So wird die von einer Wohnungsbaunutzung ausgeschlossene Senke nördlich des Wittringer Mühlenbaches mit einer zentralen Garagenanlage überplant und für die verbleibenden Restflächen wird keine Aussage zur konkreten Nutzung gemacht.

Die von einer Bebauung ausgeschlossene Bruchzone wird weitestgehend mit einem Pflanzgebot versehen. Der dadurch entstehende, im Verband mit Forstgehölzen zu bepflanzende Grünstreifen läßt eine sinnvolle Integration in das städtebauliche Konzept vermissen, sieht keine Erschließung für die Erholungsnutzung vor und endet sowohl im Westen als auch im Osten in Garagenhöfen.
Die im mittleren Teil des Plangebietes vorgesehene Wasserfläche ist kaum nutzbar und, mit Ausnahme des südlich angrenzenden Spielplatzes, nur in kurzen Abschnitten von den öffentlichen Verkehrsflächen aus zugänglich.

Auf Antrag der betreffenden Grundstückseigentümer wurde durch Beschluß des Rates der Stadt Gladbeck vom 16.9.1985 das Verfahren zur ersten Änderung eingeleitet, welche den gesamten nördlichen Teil des Planbereiches (nördlich der Bruchzone) mit Ausnahme der Altbebauung an der Landstraße umfaßte (siehe Lageplan Anlage 1). Das Verfahren hatte zum Ziel, statt der bisher festgesetzten Geschoßwohnungsbebauung eine Reihenhausbebauung festzusetzen. Aufgrund von Verdachtsmomenten hinsichtlich Bodenverunreinigungen im Bereich der Aufschüttungsfläche wurden entsprechende Untersuchungen vorbereitet und im Jahre 1987 auch durchgeführt (siehe auch Punkt 10 der Begründung). Wegen der Priorisierung anderer Planverfahren wurde jedoch das erste Änderungsverfahren nicht weiter bearbeitet.

Am 22.5.1987 wurde dann durch Beschluß des Rates das Verfahren zur dritten Änderung (räumlicher Geltungsbereich siehe Anlage 2) eingeleitet. (Die zweite Änderung, welche eine kleine Teilfläche an der Kiebitzheidestraße umfaßte, war bereits im Verfahren und wurde am 24.2.1988 rechtsverbindlich.)
Die dritte Änderung umfaßte einen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches der ersten Änderung und hatte grundsätzlich die gleichen städtebaulichen Ziele. Jedoch konnte sie im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Das zwischenzeitlich vorgelegte Altlastengutachten des Büros Fülling wurde im dritten Änderungsverfahren berücksichtigt und fand seinen Niederschlag in entsprechenden textlichen Festsetzungen. Da innerhalb des Planverfahrens keine Bedenken geäußert wurden, konnten nach dem am 18.3.1988 gefaßten Satzungsbeschluß Baugenehmigungen in diesem Bereich auf Grundlage des Planungsstandes gem. § 33 BauGB erteilt werden. Da vom Kreis Recklinghausen und vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft nach dem Satzungsbeschluß noch zusätzliche (über die Gutachteraussagen hinausgehende) Forderungen zur Behandlung der Altlasten gestellt wurden, erfolgte diesbezüglich eine öffentlich rechtliche Sicherung durch Baulast.

Nachdem zwischenzeitlich ein viertes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB eingeleitet worden war, wurde dann jedoch aufgrund der städtebaulichen Probleme dieser vereinfachten Verfahren (Bindung an das alte Erschließungsraster trotz geänderte Bebauungsstruktur) am 12.5.1989 der Beschluß zur Neuaufstellung des gesamten Bebauungsplanes mit Ausnahme der rechtsverbindlichen zweiten Änderung und der noch im Verfahren befindlichen dritten Änderung gefaßt (Aufstellungsbeschluß Bebauungsplan Nr. 75/1 a). Die Aufstellungsbeschlüsse für die erste, vierte und einen Teil der dritten Änderung wurden dabei aufgehoben.

Für die in den Jahren 1989 und 1990 erstellten städtebaulichen Entwürfe zum Bebauungsplan Nr. 75/1 a ergaben sich aus einer erneuten, am 25.1.1990 vorgelegten gutachterliehen Altlastenuntersuchung erhebliche Konsequenzen:

1. Für den Bereich der dritten Änderung war aufgrund der festgestellten Bodenverunreinigungen und der daraus resultierenden Bedenken gegen eine Wohnbebauung ein Verfahrensstand gem. § 33 BauGB nicht mehr gegeben, weitere Baugenehmigungen konnten nicht erteilt werden.

2. Entsprechend den Empfehlungen der Gutachter soll der gesamte Aufschüttungshereich nicht mehr für eine Wohnbebauung vorgesehen werden.

Damit ergab sich auch für den Bereich der dritten Änderung die Notwendigkeit, das Verfahren neu durchzuführen. Aus diesem Grunde wurde der Bereich der dritten Änderung durch Beschluß des Rates vom 4.10.1990 in den räumlichen Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 75/1 a aufgenommen. In diesem Zusammenhang wurde dem Rat das geänderte städtebauliche Konzept vom 24.8.1990 mit den aus der Altlastenproblematik resultierenden Änderungen vorgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt, auf der Grundlage dieses Konzeptes das Verfahren weiterzuführen.

4. Generelle Planung

Der in der Aufstellung befindLiche Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck stellt den Planbereich als Wohnbaufläche und als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt und wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

5. Bodenordnung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt innerhalb des Umlegungsgebietes 75/1. Das Umlegungsgebiet ist identisch mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75/1. Das Verfahren U 75/1 wurde bereits am 19.9.1983 durch Beschluß des Umlegungsausschusses der Stadt Gladbeck eingeleitet. Grundlage des Umlegungsverfahrens ist bisher der seit dem 14.12.1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 75/l sowie die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75/l, welcher bereits eine Planreife gem. § 33 BauGB erreicht hatte (siehe oben).

6. Ziel der Planung

6.1 städtebauliche Konzeption

Der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanentwurfes liegen folgende Ziele zugrunde:

1. Das flächensparende Bauen,
2. die Vernetzunq von Grünbereichen.

Das Ziel einer flächensparenden Bauweise resultiert - neben der generellen ökologischen Zielsetzung einer Reduzierung des Freiflächenverbrauches - aus der innenstadtnahen Lage des Planbereiches. Dabei ist - orientiert an der Entfernung zum Stadtzentrum - auch innerhalb des Baugebietes eine Dichteabstufung vorgesehen:
Im nördlichen Teil Einfamilienreihen- und Doppelhäuser auf relativ kleinen Grundstücken (ab ca. 180 qm bzw. 250 qm) und wenige Geschoßwohnungen; nach Süden hin größer werdende Grundstücke (bis ca. 500 qm) für Reihen-/Doppel- und Atriumhäuser.

Die an der Horster Straße gegenüber der Bergmannstraße gelegenen IIIgeschossigen Mehrfamilienhäuser und IIgeschossigen Reihenhäuser markieren dabei einen Haupteingangsbereich des Quartiers und bilden einen die rückwärtigen Wohngrundstücke abschirmenden Riegel.

Ausgehend von der Zielsetzung einer Vernetzunq von Grünbereichen wurde die vorhandenen Topograhie und Vegetation sowie die Altlastenproblematik (Verzicht auf weitere Bebauung der Aufschüttungsfläche) als positive Bindung in das Plankonzept integriert:

Die bezüglich einer Wohnbebauung zumindest problematische, wenn nicht sogar auszuschließende Senke nördlich des Wittringer Mühlenbaches sowie die nicht zu bebauuende Aufschüttungsfläche warden unter Einbeziehung der vorhandenen Vegetation als öffentliche Grünflächen gestaltet und bilden einen Bestandteil der im Flächennutzungsplanentwurf vorgesehenen und weitgehend vorhandenen Grünverbindung "Wittringer Wald - Steinhalde - Butendorf-Ost - Ringeldorfer Straße - Bloomshof / Offermannshof".

Entsprechend der gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan kleinteiligeren Bebauung erfolgt eine Abkehr von der Anlage großer Gemeinschaftsgaragenhöfe zugunsten einer unmittelbar den Reihen- / Doppel- und Atriumhäusern zugeordneten Anlage von Garagen und Stellplätzen. Lediglich im Bereich der bestehenden Mehrfamilienhausbebauung in den Randbereichen des Plangebietes werden Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Im Bereich der Altbebauung entlang der Landstraße und Kiebitzheidestraße werden statt der bisher vorgesehenen größeren Garagenhöfe nun kleinere, dezentrale angeordnete Stellplatzanlagen vorgesehen, welche überdacht werden können und zu begrünen sind.

Der südöstlich des Grundstücks Horster Straße 75 b gelegene Baumbestand soll - wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75/1 - erhalten werden und innerhalb der Konzeption vernetzter Grünbereiche ein Bestandteil der Grünverbindung “Wittringer Wald - Kleingartenanlage" am Stadion “Auf dem Busch - Butendorf-Ost - Kleingartenanlage am Nattbach" bilden.
Innerhalb des Planbereiches erfolgt die Fortsetzung dieser Grünvernetzung durch eine innerhalb öffentlicher Grünflächen verlaufende Wegeverbindung zwischen Horster Straße und Landstraße, zum Teil auch über verkehrsberuhigt zu gestaltende öffentliche Erschließungsflächen mit hohem Grünanteil.

Anstelle der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 75/1 festgesetzten, wenig nutzbaren Wasserfläche ist eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünfläche vorgesehen, welche sich unter Einbeziehung der Bruchzone nach Norden hin fortsetzt, die beiden großen Grünflächen des Plangebietes untereinander verbindet und gleichzeitig ein sehr wesentliches Gliederungselement für das Baugebiet darstellt.

6.2 Erschließungssystem

Entsprechend der gegenüber der alten Planung kleinteiligeren Bebauung wurde das Erschließungssystem verfeinert. Dabei wurde - um den nicht als öffentliche Grünfläche vorgesehene Teil der Bruchzone optimal nutzen zu können - die nördliche Erschließungsstraße bis auf eine Bautiefe an die Bruchzone herangeführt, so daß die Bruchzone von den Hausgärten belegt wird. Trotz dieser gravierenden Änderung der Straßenerschließung ergeben sich keinerlei Probleme für den vorhandenen, in der öffentlichen Verkehrsfläche des alten Bebauungsplanes verlaufenden Kanal (zwischen Horster Straße und Landstraße). Der Kanal verläuft weiterhin innerhalb öffentlicher Flächen (Verkehrsflächen und Grünflächen).

Das Erschließungssystem wurde im mittleren und südlichen Teil des Planbereiches weniger stark verändert, da hier schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75/1 vorwiegend eine Bebauung mit Reihenhäusern oder mit halb freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen war.

Auf eine Straßenverbindung zwischen den nördlichen und dem südlichen Teil des Gebietes wurde verzichtet, die fußläufige Erschließung wird dagegen verbessert und durch die Führung innerhalb der Grünflächen aufgewertet.

Die vorhandene Ruhrgasleitung kann in der bisherigen Trasse verbleiben, der erforderliche Schutzstreifen liegt innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen und Grünflächen.

6.3 Erläuterung der Planung: Art und Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandenen und neu zu bebauenden Wohnbauflächen werden fast ausschließlich als reines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich der Eckbereich Landstraße / Kiebitzheidestraße wird als allgemeines \ Wohngebiet festgesetzt, um hier - entsprechend der bisherigen Nutzung - beispielsweise auch Schank- und Speisewirtschaften und andere der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen zulassen zu können.
Die übrigen Grundstücke der Altbebauung an der Landstraße, Kiebitzheidestraße und Horster Straße waren im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75/1 bisher ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die bestehende Nutzung entspricht jedoch einem reinen Wohngebiet.

Hinsichtlich der Geschoßigkeit wird die vorhandene Altbebauung im Randbereich dem Bestand entsprechend festgesetzt. Die Neubebauung ist im nördlichen und mittleren Bereich II-geschossig vorgesehen, mit Ausnahme der I-geschossigen Atriumhäuser. Auf diese Weise wird im nördlichen - innenstadtnäheren - Bereich, welcher stark durch die Grünfläche geprägt ist, zumindest im Randbereich der Grünfläche eine dem Standort angemessene Verdichtung durch II-geschossige Reihenhäuser in flächensparender Bauweise ermöglicht. Die Grundflächenzahl wird hier mit 0,4, die Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die Ausweisung dieser Nutzungsziffern - trotz anderweitiger Möglichkeiten durch die neue Baunutzungsverordnung - erfolgt im Hinblick auf die Erfordernisse der Grundstücksbewertung bzw. das Umlegungsverfahren.

Im südlichen Teil des Planbereiches wird auf großzügiger geschnittenen Doppelhausgrundstücken eine I-geschossige offene Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Um im gesamten Planbereich die Bodenversiegelung zu minimieren, wird festgesetzt, daß die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nur als Ausnahme in besonders begründeten Fällen zugelassen werden kann. Aufgrund der für Einfamilienhäuser hohen Bebauungsdichte sowie im Hinblick auf die mögliche Betroffenheit nachbarlicher Belange bei relativ kleinen Grundstücksgrößen sind Garagen und Stellplätze nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Garagenzufahrten der Einfamilienhäuser können als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden.

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte sowie im Hinblick auf die Minimierung von Störungen des städtebaulichen Entwicklungsbildes werden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO oberhalb einer Größe von 30 cbm umbauten Raumes ausgeschlossen.

7.0 Ökologische Aspekte
7.1 Stadtbiotopkartierung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

In der Stadtbiotopkartierung zum Gladbecker Umweltbericht, vorgelegt vom Büro Froelich und Sporbeck im März 1990, sind für den Planbereich 75/1 zwei Biotope verzeichnet (siehe Plan Anlage 3).

Biotop Nr. 21 (Brachgelände südlich der Gartenstraße):
Deponie, Verfüllung: z. T. hochstaudenreich, z. T. typische Schutthaldenvegetation, Nutzgarten, Kanalböschung, Gebüsch, Baumgruppe, Baumreihe.
Die Flächen werden als Vernetzungsbiotop bewertet. Als Maßnahmen werden empfohlen: Anlage einer Pufferzone / der Sukzession überlassen.

Biotop Nr. 22 (Waldfläche östlich Horster Straße):
Eichenmischwald mit Edellaubhölzern, Garten, Gebäude, Mauerwerk, Ruine.
Die Flächen werden ebenfalls als Vernetzungsbiotop bewertet. Als Maßnahme wird die Erhaltung von Alt- und Tothölzern empfohlen.

Die beschriebenen Biotope werden bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes gesichert, mit Ausnahme der nachfolgend genannten Flächen: Der östliche Teil des Biotops Nr. 21 wird als Wohngebiet ausgewiesen, betroffen sind Gartenflächen, Deponieflächen und Schutthalde-Vegetation, hochstaudenreiche Flächen und Gebüschflächen.
Ebenfalls als Wohngebiet ausgewiesen wird eine bis zu 60 m tiefe Teilfläche des Biotops Nr. 22. betroffen sind der Eichenmischwald und Gartenflächen.

Hinsichtlich der Bewertung dieser Eingriffe ist zu berücksichtigen, daß alle die letztgenannten Flächen bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75/1 als Wohngebiet festgesetzt sind, d. h. die vorhandenen Baurechte bleiben bestehen. Demgegenüber steht jedoch die Erhaltung des größten Teils des Biotops Nr. 21 (Festsetzung als Grünfläche), welches nach dem bisherigen Planungsrecht als Wohnbauland genutzt werden sollte.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan Nr. 75/1 a die Grünflächen mehr als dreieinhalb mal so groß, als im alten Bebauungsplan. Diese Vergrößerung ist zwar sehr wesentlich durch die Nichtbebaubarkeit der Altlastenfläche bedingt, dies mindert jedoch keineswegs die damit verbundenen Vorteile hinsichtlich Ökologie und Erholungsnutzung.

Ein über die im Bebauungsplan enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungen zur Eingriffsminimierung hinausgehendes Erfordernis für zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen wird vor dem Hintergrund, daß lediglich das bestehende Planungsrecht unter Zurücknahme von Bauflächen und Baudichten sowie mit erheblichem ökologischen Verbesserungen überarbeitet wurde, nicht mehr gesehen.

Entsprechend den neugefaßten Anforderungen der Eingriffsregelungen des Bundesnaturschutzgesetzes wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dieser Begründung als Anlage 5 beigefügt. Sie enthält eine quantitative und qualitative Darstellung der mit der Planung bzw. ihrer Realisierung verbundenen Eingriffe. Dieser Darstellung werden die Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungen zur Eingriffsminimierung gegenübergestellt. Damit ist eine nachvollziehbare Grundlage zur Abwägung der Belange von Natur und Landschaft im Planverfahren gegeben.

7.2 Klimaanalyse der Stadt Gladbeck

Die Klimafunktionskarte in der vom Kommunalverband Ruhrgebiet im Jahre 1992 vorgelegten Klimaanalyse der Stadt Gladbeck weist den Planbereich Butendorf-Ost als "Parkklima" aus. Es handelt sich dabei um ein u. a. aufgrund der Minderung der sommerlichen Höchsttemperaturen und der Schwülebelastung bioklimatisch günstig zu bewertendes Stadtklimatop. Positiv zu vermerken ist dabei auch der Luftaustausch mit der überwärmten Innenstadt. Dementsprechend werden für den Planbereich Butendorf-Ost aufgrund der Klimaanalyse folgende Empfehlungen getroffen:
- Keine weitere Ansdehnung der Bebauung,
- Wald- und Gehölzstrukturen ausdehnen,
- keine Schadstoffemittenten ansiedeln,
- Vernetzung mit direkt anschließenden Siedlungsräumen, um Luftaustauschbewegungen zu fördern,
- keine dichte Randbebauung, ebenso keine dichte Buschvegetation am Siedlungsrand,
- Grünzug ausbauen und mit hoher Vegetation versehen.

Der Empfehlung, keine Ausdehnung der Bebauung vorzunehmen, wird hier nicht gefolgt, wobei es sich allerdings nicht um die Neubeplanung einer Freifläche, sondern um eine städtebauliche Neuordnung bestehender Baurechte handelt. Diese Neuordnung bezweckt - neben grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen - eine Reihe ökologischer Verbesserungen gegenüber der bisher vorgesehenen Bebauung:
- Herabzonung der Bebauung von max. IV auf max. II Geschosse,
- Auflockerung der Bebauung:
  Einzel-/Doppel- und Reihenhäuser statt bis zu 120 m langer Baukörper bei einer - verglichen mit traditionellen Einfamilienhausgebieten - flächensparenden Bauweise,
- Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen über die Vorschriften des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung hinausgehend, Einschränkung der durch Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwegungen verursachten Bodenversiegelungen,
- zusätzliche Minderung der klimatischen Auswirkungen der Bebauung durch Fassaden- und Dachbegrünung (für Garagen),
- Ausdehnung der öffentlichen Grünflächen auf das 3 l/2fache gegenüber dem bestehenden Planungsrecht,
- Vernetzung der Grünflächen sowohl innerhalb des Plangebietes als auch mit den Grünflächen in benachbarten Siedlungsbereichen.

Abgesehen von den dargestellten ökologischen Verbesserungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ist das generelle Festhalten an einer Bebauung dieses Bereiches auch durch das in Gladbeck verfolgte Konzept einer Priorität der Entwicklung zu begründen. Dieses Konzept zielt auf eine möglichst weitgehende Schonung des -in Gladbeck vergleichsweise nur noch im geringen Umfang vorhandenen- freien Landschaftsraumes bzw. Außenbereiches ab. So sind in den vergangenen Jahren planungsrechtlich gesicherte Bauflächen in erheblichem Umfang aufgegeben worden, bzw. werden durch noch laufende Bebauungsplanverfahren aufgehoben (beispielsweise Bebauungspläne Nr. 32 - Gebiet: Schulstraße - und Nr. 46 - Gebiet: Marienstraße Nord, weiterhin durch Rücknahme von Bauflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung).
Für eine Priorisierung der Innenentwicklung spricht auch das Vorhandensein der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen im Innenstadtbereich.
Die Notwendigkeit der Ausweisung von Wohnbauflächen wurde durch Wohnungsbedarfsprognosen i.R. der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nachgewiesen.

7.3 Berücksichtigung des Modellvorhabens "Ökologische Erneuerung im Siedlungsbestand", Modellvorhaben Gladbeck, Kiebitzheide

Im Rahmen des o.g. Modellvorhabens, betreffend die Häuser Kiebitzheidestr. 15, 17, 19, 21 und 23 sowie Landstraße 86 – 104 (gerade Ziffern) sowie die dazugehörigen Grundstücke, sind von der Ingenieurgesellschaft für Energie und Umwelttechnik (IFEU) eine Reihe von Erneuerungs- und Umgestaltungsvorschlägen gemacht worden, welche - soweit sie auf die Zustimmung des Grundstückseigentümers {VEBA Wohnstätten AG) stießen - in den dem planungsrechtlich relevanten Umfang in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Dies betrifft die folgend genannten Punkte:

- Erhaltung der Badgebäude in den Häusern an der Kiebitzheidestraße (entsprechende Festsetzung von Baugrenzen),
- Errichtung von Zwischengebäuden und Torhäusern an der Landstraße (entsprechende Festsetzung von Baugrenzen),
- Verzicht auf einen Großteil der ursprünglich vorgesehenen Stellplatzanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bei Ersatz der Stellplätze sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch durch drei konzentrierte Stellplatzanlagen, weiterhin durch Anordnung von Stellplätzen im vorderen Erdgeschoßbereich der Zwischengebäude an der Landstraße (entsprechende Neufestsetzung der Gemeinschaftsanlagen),
- Anlage von Fußwegen vom Blockinnenbereich zur Landstraße zwischen den Häusern Landstraße 92/94 sowie 100/102 (Ausweisung einer entsprechenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. einer Grünfläche sowie entsprechender Flächen für Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit bei den Torgebäuden zwischen den Häusern Landstraße 92/94 sowie 100/102),
- Errichtung von Gartenhäuschen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (Festsetzung entsprechender Bauflächen für Nebenanlagen).

7.4 Baumbestand, Grünflächen, Pflanzgebote

Der erhaltenswerte Baumbestand im Planbereich wird, soweit wie möglich, durch entsprechende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert.

Die unter Punkt 6.1 beschriebenen Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielplatz" festgesetzt. Dabei soll die große zusammenhängende Grünfläche im Aufschüttungsbereich sowie nördlich des Wittringer Mühlenbaches die Funktion eines Bürgerparks erhalten, in dem vielfältige Spielbetätigungen für alle Altersstufen - auch für Erwachsene - z. B. auf Kleinspielfeldern, an Tischtennisplatten oder auf einem Kletterspielplatz möglich sein sollen. Dementsprechend wird der Bürgerpark mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielplatz, Spielbereich A'' ausgewiesen. Weitere sechs Spielplätze der Kategorien B und C werden dezentral den Wohnquartieren zugeordnet ausgewiesen.

Südlich der Wohnbebauung am Riekchenweg ist ein ca. 12 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen, welcher in südwestlicher Fortsetzung der öffentlichen Grünfläche - auf der Bruchzone gelegen - ein zusätzliches Gliederungselement zwischen dem nördlichen und dem mittleren Teil des Wohngebietes bilden soll. Diesbezüglich wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die im Bebauungsplan mit einer Festsetzung zur Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB versehenen Flächen sind als differenziert gegliederte, teilweise transparente Kulisse mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zulässig.

Bei den betreffenden Flächen ist je angefangene 50 qm Pflanzfläche mind. ein Baum mit einer Mindesthöhe von 3 m bzw. einem Stammumfang von 20 cm anzupflanzen.

Als zu verwendende Baum- und Straucharten werden empfohlen:

Bäume:

Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus silvatica	-	Buche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Acer pseudoplatanus	-	Bergarhorn
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Acer campestre	-	Feldahorn

Sträucher:

Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus oxyacantha	-	Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Viburnum opulus	-	Schneeball
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Lonicera periclymenum	-	Waldgeißblatt
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

Keine Art darf zu mehr als 10 % der Gesamtzahl verwendet werden.
Bei vorhandenem Gehölzbestand kann der Pflanzbedarf entsprechend reduziert bzw. modifiziert werden.

Ergänzungen bzw. Abweichungen von dieser Pflanzliste sind mit dem Grünflächenamt der Stadt Gladbeck abzustimmen.

Weiterhin wird textlich gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, daß auf den Hausgrundstücken je angefangene 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein kleinkroniger Zierbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen ist. Von dieser Festsetzung sind Grundstücke mit flächenhaft festgesetztem Pflanzgebot (s.o.) sowie mit Erhaltungsgebot(en) für Bäume ausgenommen.

Hinsichtlich der Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen werden keine Standorte in der Planzeichnung festgesetzt, um für die Ausbauplanung dieser verkehrsberuhigt zu gestaltenden Flächen genügend Spielraum zu belassen.

8. Gestaltungsfestsetzungen

In den Bebauungsplan werden folgende Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW aufgenommen:

1. Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Die Dachneigung wird für die Gartenhofhäuser mit 30°, für die übrige Neubebauung mit 35 - 40° und für die Altbebauung entlang der Landstraße, Kiebitzheidestraße und Horster Straße entsprechend dem Bestand festgesetzt (siehe Planzeichnung). Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig, soweit sie unmittelbar zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß erforderlich sind. Sie sind mindestens 0,5 m von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand zurückzusetzen. Ausnahmen von Satz 2 können bei Verbindung der Dachgauben zweier benachbarter Häuser zugelassen werden.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel in roten Farbtönen (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016) zu verwenden. Ausnahmen sind für die Solarenergienutzung innerhalb der Dachflächen zulässig.
Die Dachneigung und die Dacheindeckung sind innerhalb der Hauszeilen und der Zweiergruppen einheitlich vorzusehen.

1.2 Außenwandflächen

Außenwandflächen sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauenverk (RAL 3000, 3002 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3015 und 8012) auszuführen. Es können weiterhin folgende Materialien verwendet werden:

Sichtbeton, brettrauhe Schalung: bis zu 15 % Außenwandfläche; Holzschalung; dunkel lasiert oder weiß lackiert: bis zu 15% der Außenwandläche; Faserzementplatten, weiß oder anthrazit: bis zu 15 % der Außenwandfläche, Putz, weiß-hellgrau: bis zu 15 % der Außenwandfläche.
Der Farbton des Sichtmauerwerkes ist innerhalb der Hauszeilen und der Zweiergruppen einheitlich vorzusehen.

Ausnahme
Ausnahmen von den Festsetzungen der Außemvandflächen können bei einheitlicher Gestaltung zusammenhängender Teile des Baugebietes zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamterscheinungsbild des jeweiligen Bereiches nicht beeinträchtigt wird.

1.3 Höhen

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0,75 m über der Straßenfahrbahn liegen. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Die Sockelhöhe, Drempelhöhe und Trauffhöhe innerhalb der Hauszeilen und der Zweiergruppen sind einheitlich vorzusehen.

2. Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind mit begrünten Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Gemeinschaftsgaragen sind einheitlich zu gestalten.

Die Einrichtung von Satteldächern kann bei einer innerhalb der Hauszeilen, der Zweiergruppen und bei benachbarten Grundstücken einheitlichen Gestaltung ausnahmsweise zugelassen werden.

Seiten- und Rückenwände von Garagen sind, soweit sie zu öffentlichen Verkehrsflächen weisen, zu begrünen.

Die Gemeinschaftsstellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen oder mit einer durch Rankpflanzen begrünten Pergola zu versehen. In Verbindung mit begrünten Pergolen ist die Errichtung von Schutzdächern (Carports) zulässig.

3. Mülltonnen

Mülltonnen sind nur im Gebäude oder in festen Schränken unterzubringen. Wenn Mülltonnenschränke ihren Standort im Vorgartenbereich haben, sind sie mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Sie sind allseitig außer der Beschickungsseite zu begrünen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Bodenbefestigungen

Grundstückszufahrten, offene Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite (3 m/2,5 m/1,5 m) befestigt werden. Als Material sind nur Natur- und Betonsteine sowie Ziegel mit einem Format von max. 30 x 30 cm mit Rasenfugen oder Rasengittersteinen zu verwenden. Wassergebundene Decken und Spurbahnen aus o.g. Materialien sind ebenfalls zulässig. Ausnahmen können bei Rampen für Kellergaragen zugelassen werden.
Weiterhin können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück gewährleistet wird. Terrassen dürfen nur bis zu einer Größe von 20 qm befestigt werden.

4.2 Einfriedungen

Vorgarteneinfriedungen sind unzulässig. Als Einfriedigung der Wohn- bzw. Hausgärten ist bis max. 5 m ab Gebäudehinterkante eine 2 m hohe Wand in den Außenwänden angepaßtem Sichtmauerwerk oder in leichten Holzkonstruktionen (Pergolen etc.) zulässig. Im weiteren sind kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune von 1 m Höhe zulässig, die innerhalb einer Strauch- oder Heckenbepflanzung so zu setzen sind, daß sie nach voller Entfaltung der Pflanzung von dieser verdeckt werden. Bei denjenigen Seiten der rückwärtigen Grundstücke, welche an den öffentlichen Raum (Grünflächen oder Verkehrsflächen) angrenzen, sind die Zäune um 1 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Zwischen dem Zaun und der Grundstücksgrenze ist eine Heckenbepflanzung vorzunehmen (frei,vachsende Hecke aus standortgerechten Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zur Pflanzfestsetzung gem. § 9 (1} Nr. 25 a BauGB}.

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, einem vielfach zu beobachtenden Gestaltverlust von Neubaugebieten, u.a. verursacht durch ein unkontrolliert ausuferndes Materialangebot, vorzubeugen. Dadurch, daß der einzelne Bauherr bzw. Architekt sich in der Regel nur für die Gestaltung seines eigenen Hauses, nicht aber für die gestalterischen Zusammenhänge innerhalb des Baugebietes interessiert, wäre bei Verzicht auf gestalterische Festsetzungen eine unbefriedigende Stadtgestalt mit einem heterogenen Erscheinungsbild und einem zufälligen unmittelbaren Nebeneinander von gegensätzlichen Gestaltungsmerkmalen zu befürchten. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn einzelne Grundstücke im Planbereich nicht durch einen oder mehrere Bauträger in einem Zusammenhang bebaut werden, sondern nach Parzellierung unmittelbar an einzelne Eigentümer übergehen.

Die Gestaltungssatzung soll nicht die architektonische Qualität von Einzelgebäuden bestimmen, sondern vielmehr die durch die Einzelgebäude geprägte Gesamtgestalt des Baugebietes. Hierbei hängt die Wirkung der Gesamtgestalt davon ab, in welcher Beziehung städtebauliche Einzelelemente zueinander stehen. Für den Bereich Butendorf-Ost wird unter Berücksichtigung dieser Ziele ein homogener Charakter angestrebt, wobei grundsätzliche Übereinstimmungen wie Maßstäblichkeit, Dachform, Material und Farben den Eindruck einer harmonischen Einheit hervorrufen. Je größer das Maß an Einheitlichkeit bei den dominierenden Architekturelementen ist, desto mehr Abweichungen im Detail sind möglich, d. h. eine größere Vielfalt im Detail kann hingenommen werden bzw. ist sogar erwünscht für ein lebendiges Erscheinungsbild in der Siedlung. Den größten Einfluß auf das Erscheinungsbild üben neben der Gebäudestellung und der Bauweise die Architekturelemente Dach, Wand, Höhe, Garagen, Einfriedungen und Vorgärten aus. Festsetzungen über die Architekturelemente sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen und eine angeordnete Vielzahl verschiedener Formen und Baustoffe verhindern.

Die im Bereich Butendorf-Ost verdichtete Bebauung mit Einfamilienhäusern als Reihen- und Doppelhäuser mit relativ geringen Abständen der Häuser untereinander hat zur Folge, daß die Grünpflanzung auf den verbleibenden Freiräumen weniger Raum zur Entfaltung hat, als dies bei einer großzügigeren Einfamilienhausbebauung der Fall wäre. Sie kann deshalb nicht, wie im letztgenannten Fall, als verbindender, mildernder und zugleich trennender Faktor wirken. Diese verbindende Aufgabe muß die Gestaltungssatzung übernehmen.

Die Festsetzungen werden im einzelnen wie folgt begründet:

zu 1.1

In Einfamilienhausgebieten prägt das Dach ein Gebäude am stärksten. Seine gestaltbestimmenden Merkmale sind Form, Farbe, Neigung sowie Höhenlage des Daches in Bezug zum übrigen Baukörper.

Das Vorherrschen einer einheitlichen Dachform für die Wohngebäude bewirkt Ruhe und Kontinuität. Das Satteldach wird als die in Einfamilienhausgebieten mit Reihen- und Doppelhäusern heute übliche Dachform festgesetzt. Sie entspricht einerseits mit der kostensparendsten Ausbildung bei größtem Raumgewinn der einfachen, traditionellen Dachform; andererseits lassen sich die Einzeldachflächen problemlos in einer Reihe von Satteldachhäusern einfügen. Eine gefürchtete Monotonie wird hierbei durch die mögliche unterschiedliche Ausbildung in Detailpunkten vorgebeugt.

Für die gestalterische Einheitlichkeit des Baugebietes ist die Dachneigung von wesentlicher Bedeutung. Bei kurzer Abfolge von Gebäuden innerhalb eines Straßenbereiches sind gleiche Dachneigungen Voraussetzung für eine ruhige, zusammenbindende Wirkung. Neigungsdifferenzen von mehr als 5° bei benachbarten Gebäuden würden zu einer unbefriedigenden Disharmonie führen. Aus diesem Grunde wurde im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses eine Dachneigung von 35 bis 40° festgesetzt und die Dachneigung innerhalb der Hauszeilen und der Zweiergruppen einheitlich vorgesehen.

Dachgauben und Dacheinschnitte werden in ihrer Größe beschränkt, da großformatige Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte die geschlossene Wirkung der Dachflächen sowie die Dominanz der Hauptdachflächen auflösen kann.

Für die Dacheindeckung sollen rote Farbtöne verwandt werden, da dies sowohl den Siedlungen in der Region als auch der bereits vollzogenen Bebauung im benachbarten Planbereich entspricht.

zu 1.2

Für die Außenwandflächen wird als dominierendes Material rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk vorgeschrieben. Da es nicht Aufgabe des Satzungsgebers sein kann, im Sinne einer einheitlichen Gestaltung Architekturstile, die Anordnung der Fenster sowie das Verhältnis von geschlossenen zu offenen Wandflächen zu reglementieren, wird gerade Material und Farbe der Außenwand zum wesentlichen Merkmal einer übergeordneten Einheitlichkeit. Die zusammenhängenden, das Straßenbild prägenden Einfamilienreihen- und Doppelhäuser sollen daher in gleichem Material und gleichen bzw. ähnlichen Farbtönen errichtet werden. Dies gilt ebenfalls für die Garagen.

zu 1.3

Das räumliche Straßenbild wird maßgeblich durch die Proportionen bzw. höhenmäßige Entwicklung der Baukörper bestimmt. Um hier ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sowie ein maßstäbliches Verhältnis zwischen Mauerwerk und Dach der jeweiligen Gebäude zu gewährleisten, werden für Sockelhöhen, Traufen und die Höhe des Drempels Höchstmaße festgesetzt und eine Einheitlichkeit innerhalb der Hauszellen und der Zweiergruppen gefordert.

zu 2.

Für die Garagen wird, um der vielfach anzutreffenden Monotonie und Häßlichkeit von Fertiggaragen vorzubeugen, eine farbliche Anpassung an das Hauptgebäude sowie eine Begrünung von Seiten- und Rückwänden, welche öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt und öffentlichen Grünflächen sind, festgesetzt.

zu 3.

Um die relativ schmalen Anliegerstraßen im Baugebiet Butendorf-Ost nicht durch vertikale Architekturelemente einzuengen, bzw. den öffentlichen Straßenraum optisch auszuweiten, ist u.a. (siehe unten) ein Zurückbleiben der Mülltonnenschränke vom Bürgersteig stadtgestalterisch wünschenswert.

zu 4.1

Die Begrenzung der Grundstücksbefestigungen auf ein Mindestmaß sowie die Materialbeschränkung sollen den Abfluß des Oberflächenwassers in die Kanalisation möglichst gering halten und einen einbeitlichen Gestaltungsrahmen gewährleisten.

zu 4.2

Der Vorgartenbereich ist in Gebieten mit Reihen- und Doppelhausbebauung stadtgestalterisch als ein Bestandteil des Straßenraumes anzusehen. Der Verzicht auf Vorgarteneinfriedungen bewirkt eine optische Aufweitung der relativ schmalen Anliegerstraßen und einen großzügigeren Charakter des Baugebietes.

Als Einfriedung der Wohn- bzw. Hausgärten wird bis maximal 5 m ab Gebäudehinterkante eine 2 m hohe Wand zugelassen, um eine räumliche Abgrenzung der Privatsphäre zu ermöglichen. Im übrigen wird jedoch eine höhenmäßige Begrenzung der Grundstückseinfriedigungen vorgesehen, um die relativ schmalen Reihen- bzw. Doppelhausgrundstücke nicht optisch einzuengen. Auch ist die Art der Einfriedung so vorgesehen, daß sie durch eine Integration in die ohnehin in der Regel vorgenommene Begrünung nicht gestalterisch negativ ins Auge fällt.

9. Schallschutzmaßnahmen aufgrund verkehrlicher Emissionen

Aufgrund der Verkehrsbelastung der das Plangebiet umgrenzenden Straßen, insbesondere der Horster Straße und der Landstraße, sind bei den im Ausstrahlungsbereich dieser Straßen gelegenen Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Um diese Maßnahmen im Bebauungsplan mit den erforderlichen Schallschutzklassen festsetzen zu können, wurde durch das Büro Megina Engineering & Consulting GmbH ein entsprechendes Gutachten angefertigt. Darin wurden auf der Grundlage der bekannten Verkehrsbelastung die Lärmemissionen sowie die Lärmimmissionen in den einzelnen Bereichen des Plangebietes ermittelt und in einer Isophonenkarte dargestellt. Mit Hilfe der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"

und der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wurden dann die entsprechenden Innengeräuschpegel berechnet und die erforderlichen Schallschutzklassen festgelegt.

In den in der Planzeichnung wie nachfolgend angegebenen gekennzeichneten Bereichen sind die der jeweiligen schallemitierenden Straße (Gartenstraße, Landstraße, Kiebitzheidestraße und Horster Straße) zugewandten Wohn- und Schlafräume mit Fenstern der jeweils angegebenen Schallschutzklasse, die Schlafräume weiterhin mit entsprechend schallgedämmten Dauerlüftern zu versehen. Dies gilt auch für die nicht unmittelbar an den o.g. Straßen gelegenen, aber aufgrund fehlender abschirmender Bebauung den Verkehrsemissionen ausgesetzten Gebäuden (z. B. die an den beiden großen, sich zur Horster Straße hin öffnenden Grünflächen gelegenen Wohnhäuser).

Für die bezogen auf die entsprechenden Straßen bzw. die Schallausbreitungsrichtung rückwärtigen Gebäudeteile sind keine Schallschutzfenster und Dauerlüfter erforderlich, bei den Fenstern an den diesbezüglich seitlichen Gebäudewänden kann eine Schallschutzklasse niedriger als angegeben gewählt werden.
In den wie folgt gekennzeichneten Bereichen sind die jeweils angegebenen Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

S 1	Fenster der Schallschutzklasse 1 mit entsprechend schallgedämmten Dauerlüftern für Schlafräume
S 2/W 1	Fenster der Schallschutzklasse 2 mit entsprechend schallgedämmten Dauerlüftern für Schlafräume und Fenster der Schallschutzklasse 1 für Wohnräume
S 3/W 2	Fenster der Schallschutzklasse 3 mit entsprechend schallgedämmten Dauerlüftern für Schlafräume und Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume
S 4/W 3	Fenster der Schallschutzklasse 4 mit entsprechend schallgedämmten Dauerlüftern für Schlafräume und Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohnräume

10. Besondere Maßnahmen aufgrund von Altablagerungen

Im Jahre 1985 gab es erste Hinweise für den Verdacht auf Bodenkontaminationen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 75/1. Es wurde festgestellt, daß südlich des Wittringer Mühlenbaches, in der dort ehemals vorhandenen Bodensenke, in den 20er, 30er und 40er Jahren Anschüttungen mit verschiedensten Materialien vorgenommen wurden, deren Zusammensetzung nicht bekannt war (s. Lageplan, Anlage 4).

Der zuständige Planungsausschuß der Stadt Gladbeck hat deshalb im April 1986 und Mai 1987 die Vergabe von Aufträgen zur Gefährdungsabschätzung an das Büro Fülling beschlossen. Dazu wurde der Untersuchungsumfang zuvor mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA) abgestimmt. Im Oktober 1987 lag das Gutachten für den Aufschüttungsbereich vor. In ihm wurde ausgesagt, daß der Boden lediglich erhöhte Gehalte an Schwermetallen aufweist. Generell wurden vom Gutachter folgende Aussagen getroffen.

> "Die Nutzung des Geländes für eine Wohnbebauung ist ohne wesentliche Einschränkungen möglich. Da keine nennenswerten Bereiche mit Müllablagerungen, sonstigen organischen Stoffen (z.B. Teeröle, Phenole, usw.) gefunden wurden, ist eine Gefährdung nicht gegeben."

Die im Gutachten geforderten Sicherungsmaßnahmen, bezogen auf die erhöhten Schwermetallgehalte (Abdeckung mit sauberem Boden) wurden als textliche Festsetzung in die 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen und 1988 als Satzung beschlossen. Alle Forderungen der Gutachter fanden auch Eingang in die Baugenehmigungen.

Bei den Arbeiten zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes aufgrund eines völlig geänderten Planungskonzeptes (Einfamilienhausbebauung statt Mehrfamilienhausbauweise) tauchten im weiteren Verdachtsmomente auf Kontaminationen und Aufschüttungen im Überschwemmungsbereich nördlich des Wittringer Mühlenbaches auf.

Daraufhin wurde ein Auftrag für die Gefährdungsabschätzung dieser Fläche erteilt. U.a. wurde dabei das an den Mühlenbach angrenzende Grabeland, das im Bereich der bereits untersuchten Altablagerung liegt, untersucht. Im Ergebnis wurden im Oberboden erhöhte Werte an Benzo(a)pyren (BAP) ermittelt. Von diesen signifikanten Werten war im besonderen das Grabeland betroffen (Gutachten vom 15.8.1989).

Dieser Gefährdungsmöglichkeit durch oberflächennahe Bodenverunreinigung war das Gutachten des Büros Fülling nicht ausreichend nachgegangen, so daß seitens der Verwaltung im Oktober 1989 eine ergänzende Gefährdungsabschätzung der noch nicht bebauten Flächen im Aufschüttungsbereich beim Hygiene-Institut in Gelsenkirchen in Auftrag gegeben wurde. Dieses Gutachten wurde der Verwaltung am 25.1.1990 zugestellt. Kernaussagen des Gutachtens sind:

°Das bis zu 8 m mächtige Aufschüttungsmaterial besteht aus Bauschutt, Bergematerialien, Kohle, Hausbrandasche sowie Schlacke und weist folgende Kontaminationen auf:

- leichtflüchtige Aromate (BTX), insbesondere Benzol;
  (Gefahr von Ausgasungen)

- polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, insbesondere BAP;
  (Gefahr bei Direktkontakt)

- Schwermetalle
  (Gefahren über die Nahrungskette und Direktkontakt)

°Die og. Schadstoffgruppen wurden in erhöhten Konzentrationen im gesamten Untersuchungsgebiet und in allen Tiefen der Aufschüttung festgestellt.

Das Gutachten wurde von den Dienststellen der Verwaltung ausgewertet; es ist im übrigen dem Kreis als zuständige Untere Wasser- und Abfallbehörde sowie dem StAWA übersandt worden. Die Ergebnisse des Gutachtens machten Maßnahmen der Gefahrenabwehr im bereits bebauten Bereich der Aufschüttung erforderlich.

Entsprechend den Empfehlungen der Gutachter soll auf eine weitere Wohnbebauung gänzlich verzichtet und statt dessen eine Grünfläche ausgewiesen werden. Die ebenfalls lt. Gutachten infrage kommende gewerbliche Nutzung wird aus städtebaulichen Gründen an diesem Standort abgelehnt.

Weiterhin wurden aufgrund der vorliegenden Gutachten folgende Maßnahmen für erforderlich gehalten:

1.
Im Bereich der Altablagerungsfläche sind die nicht überbauten Grundstücksflächen - soweit sie nicht als Straßen- / oder Hofflächen befestigt werden - mit sauberem, kulturfähigem Boden (möglichst Lehm oder sandiger Lehm) 0,5 m hoch zu überdecken, bzw. es ist ein entsprechender Bodenaustasuch bis in 0,5 m Tiefe durchzuführen.

2.
In Bereichen, in denen Nutzpflanzen angebaut werden sollen, muß der Bodenaustausch bis in 1,5 m Tiefe durchgeführt werden. Zusätzlich ist hier der Einbau einer mineralischen Sperrschicht erforderlich.

3.
An Stellen, an denen große Bäume gepflanzt werden sollen, ist ebenfalls eine 1,5 m tiefe Grube auszuheben und mit sauberem, kulturfähigem Boden zu verfüllen.

4.
Innerhalb der Altablagerungsfläche ist die Entnahme von Grundwasser zu Trinkwasserzwecken untersagt. Die Verwendung des Grundwassers als Brauchwasser ist auf diesen Flächen unzulässig bzw. erst nach Einzelfallprüfung der zuständigen Stellen zulässig.

5.
Innerhalb des Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 75/1 a (s. Anl. 2) sind auf den bereits bebauten Grundstücken folgende Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich:

Passive Bodenluftsanierung: entlang der Gebäudekomplexe wird in einer Breite von 0,5 m und einer Tiefe von 1,2 m eine aus Sand-/Kiesgemisch bestehende "Diffusionssperre" eingebaut. Ausgenommen ist bei dieser Maßnahme die westliche Seite der an der Horster Straße gelegenen Gebäude (Flurstücke Nr. 182, 196 bis 208 in der Flur 76) und die südliche Seite der Reihenhauszeile auf den Flurstücken 242 bis 250 in der Flur 76. Hierzu ist eine Ausschachtung der vorhandenen Boden- und Auffüllungsmaterialien und eine Separierung von Oberbodenmaterial (unbelastet) und Auffüllungsmaterial vorzunehmen. Das kontaminierte

Material ist im Hinblick auf seine Deponierfähigkeit zu untersuchen und entsprechend zu entsorgen. Nach der Ausschachtung ist eine Verfüllung mit einem Sand-/Kiesgemisch durchzuführen.
Diese Maßnahme ist zwischenzeitlich durchgeführt worden.

6.
Innerhalb der Altablagerungsfläche sind öffentliche oder private Grünflächen mit sauberem, kulturfähigem Boden in einer Höhe von 0,5 m zu überdecken bzw. es ist ein Bodenaustausch bis zu dieser Tiefe vorzunehmen. Bei denjenigen Flächen, die als Spielplätze genutzt werden, ist zusätzlich eine mineralische Dichtungs- und Sperrschicht einzubauen.

Die o.g. Maßnahmen werden, soweit nicht bereits durchgeführt, als textl. Festsetzungen bzw. als hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

12. Flächenbilanz und Dichtewerte

Bruttoland l) (gesamter Planbereich ohne die umliegenden Straßen und Fußwege)		17,10 ha
Offentliehe Grünflächen		4,06 ha
Flächen für die innere Erschließung (öffentl. Straßen und Wege, Verkehrsgrünflächen)		l,37 ha
Nettowohnbauland		11,67 ha
Anzahl der Wohneinheiten 2)		430 WE
Einwohnerzahl 2)	ca.	1.271 WE
Nettowohnungsdichte	ca.	37 WE/ha
Nettowohndichte	ca.	109 WE/ha

1) Alle Flächenangaben sind Circa-Werte, die planimetrisch ermittelt wurden
2) Die Zahlen setzen sich wie folgt zusammen:

Altbestand (Randbereich)	190 WE (Mietwohnungen) x 2,7 EW/WE	513 EW	513 EW
Bereich 3.Änd.	14 WE (Mietwohnungen) x 2,7 EW/WE	ca. 38 EW	
	35 WE (Reihenhäuser) x 3,2 EW/WE	ca.ll2 EW	
		ca.l50 EW	150 EW
		Übertrag:	663 EW

Neu-bebauung	6 WE (MietW)	x 2,7 EW/WE ca.	16 EW	
	131 WE (Reihenh.)	x 3,2 EW/WE ca.	419 EW	
	54 WE (Doppelh.)	x 3,2 EW/WE ca.	172 EW	
		ca.	608 EW	608 EW
Wohneinheiten gesamt	430 Wohneinheiten	Einwohner insgesamt ca.		1.271 EW

13. Öffentliche Aufwendungen

Die zur Realisierung der Planung erforderlichen öffentlichen Aufwendungen setzen sich nach überschlägiger Ermittlung wie folgt zusammen:

A: Öffentliche Erschließungsanlagen

1. Straßenbau	2.750.000,-- DM	
2. Kanalbau (einschl. Vorflut Kiebitzheidestraße)	1.900.000,-- DM	
3. Beleuchtung	200.000,-- DM	
	4.850.000,-- DM	4.850.000,-- DM

B: Öffentliche Grünflächen

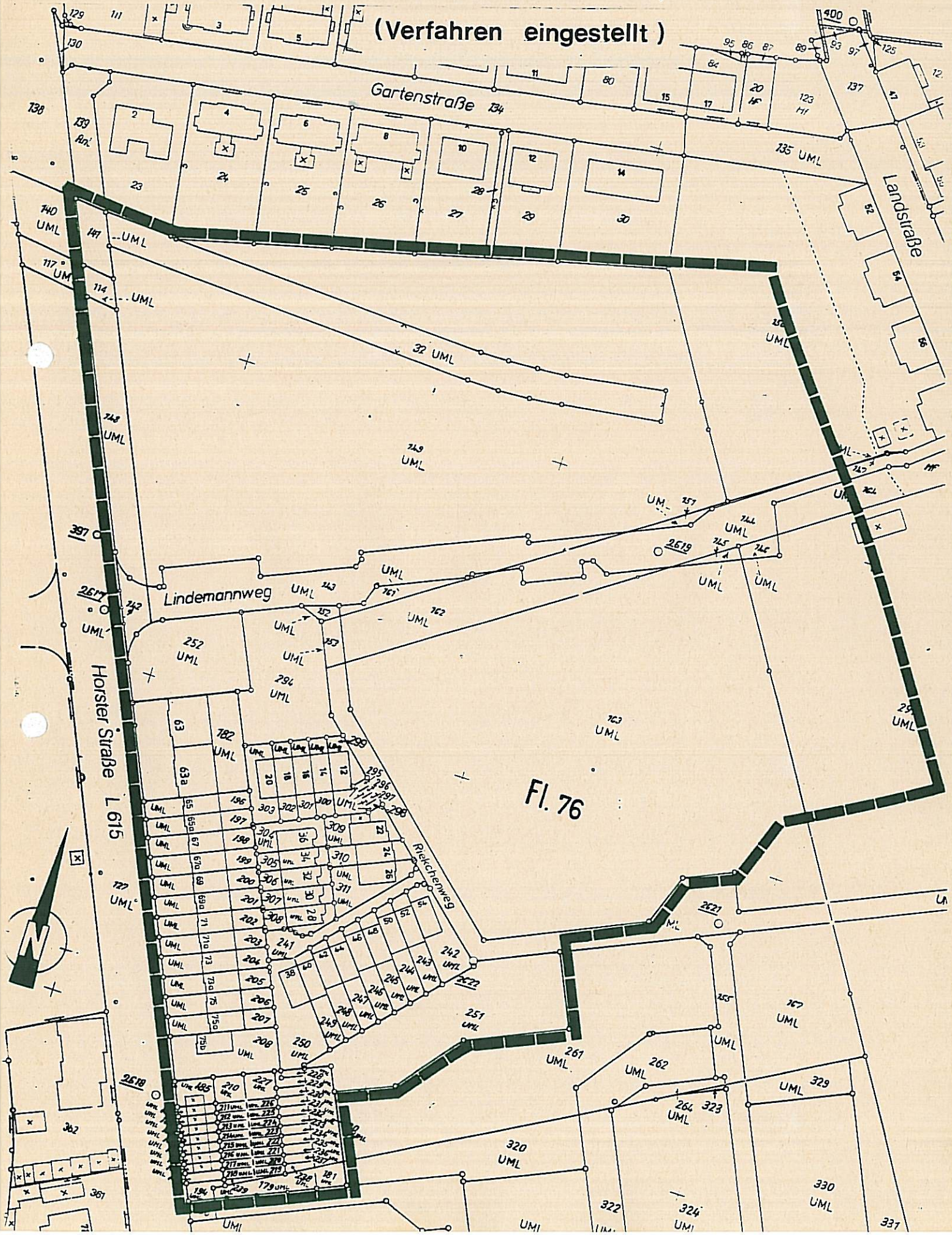
1. Gestaltung der öffentl . Grünflächen	1.140.000,-- DM	
2. Errichtung der Kinderspielplätze	407.500,-- DM	
3. Altlastensicherung	520.000,-- DM	
	2.067.000,-- DM	2.067.000,-- DM
	insgesamt	6.917.000,-- DM

Grunderwerbskosten für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nicht zu veranschlagen, da diese Fläche gemäß § 55 Abs. 2 und 3 BauGB vorweg aus der Umlegungsmasse ausgeschieden und der Gemeinde bzw. dem sonstigen Erschließungsträger zugeteilt werden.

Aufgestellt im Planungsamt
der Stadt Gladbeck
9. Dezember 1993

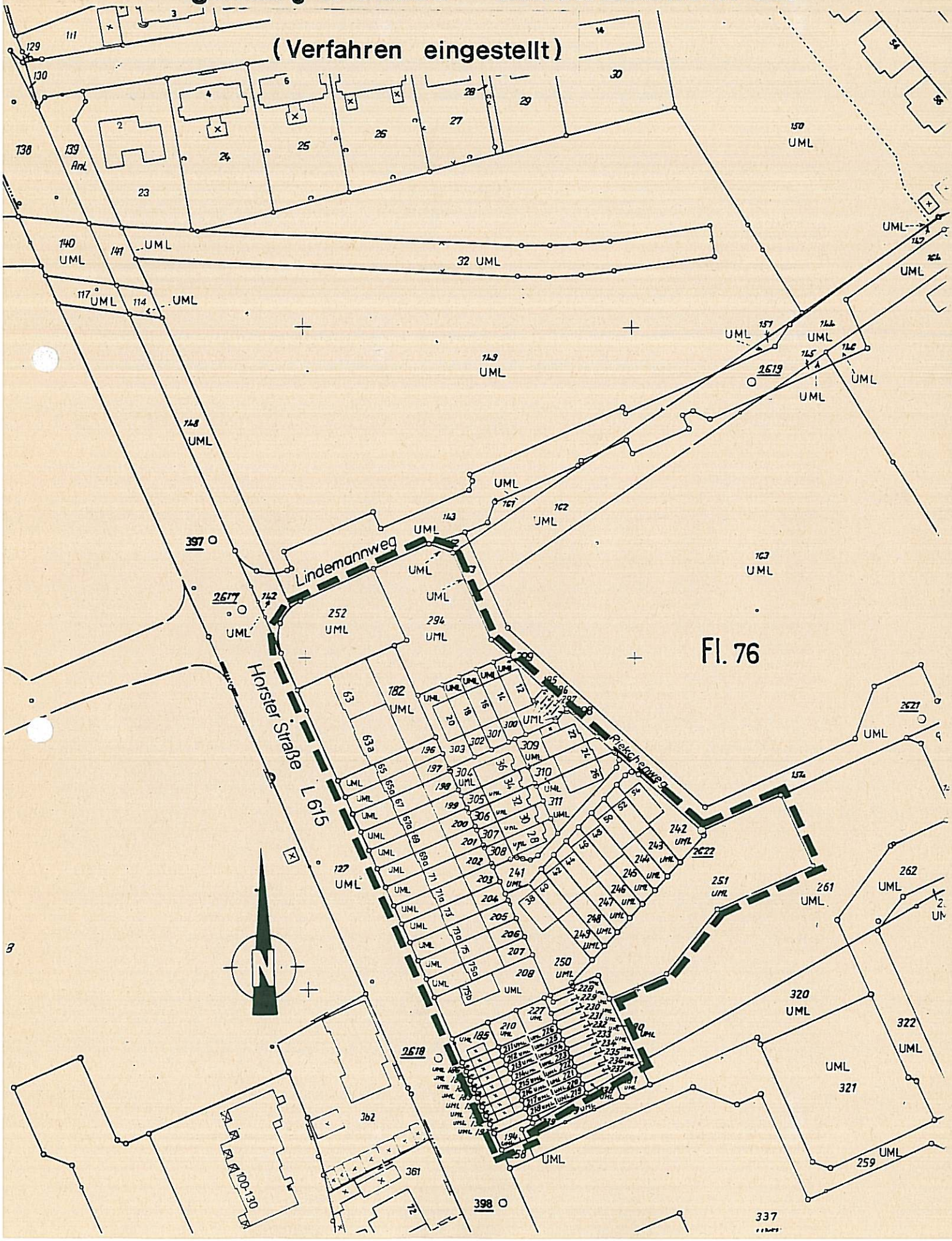
Weiß

Bebauungsplan Nr. 75/1 — 1. Änderung
— Gebiet: Butendorf-Ost —



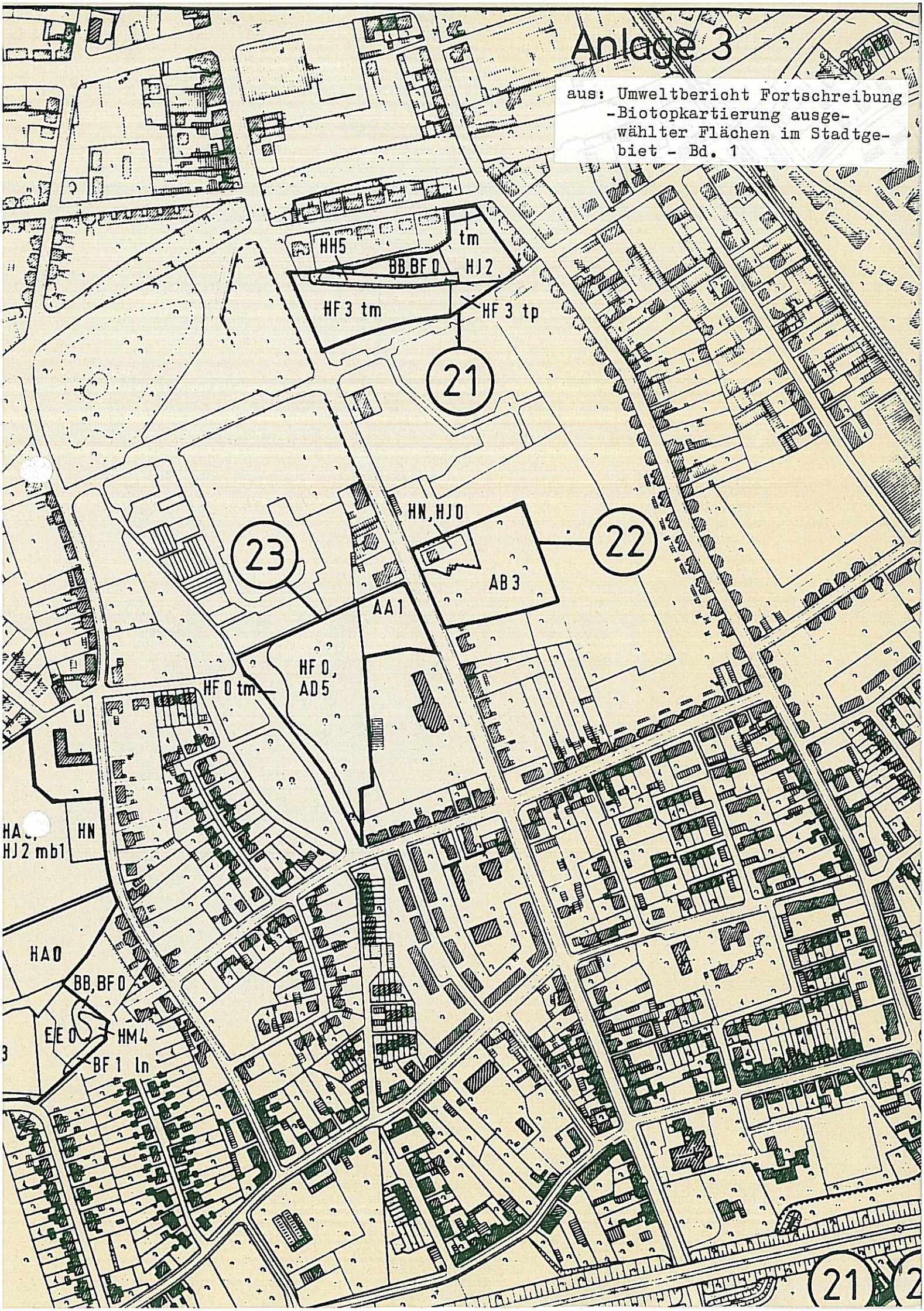
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75/1 — 3. Änderung gemäß § 13 BBauG — Gebiet: Butendorf-Ost

(Verfahren eingestellt)



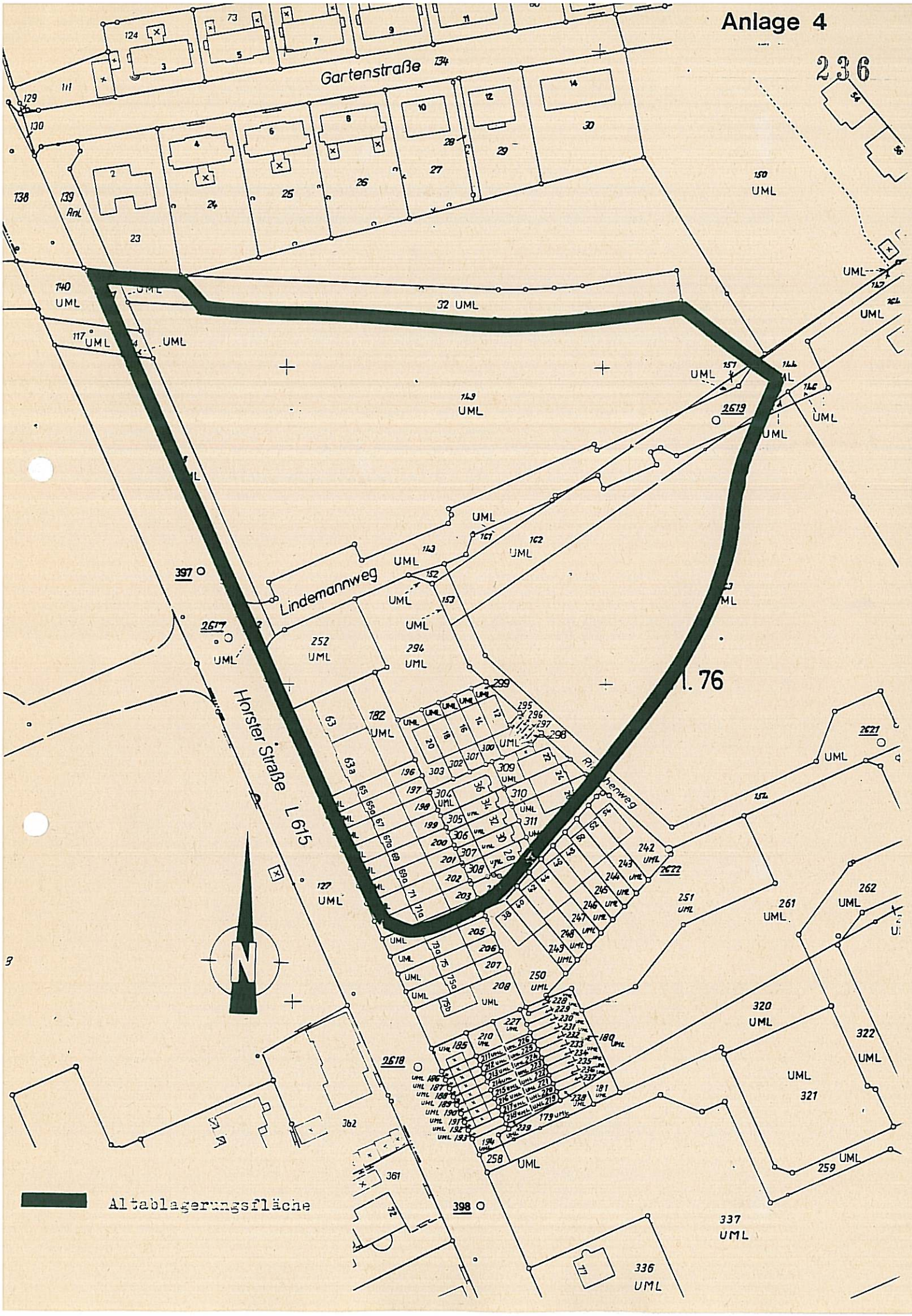
Anlage 3

aus: Umweltbericht Fortschreibung -Biotopkartierung ausgewählter Flächen im Stadtgebiet - Bd. 1



Anlage 4

236


Gartenstraße
Lindemannweg
Horster Straße L 615
N
Altablagerungsfläche

237

Zusammenfassende Bilanzierung und Gegenüberstellung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Festsetzungen zur Eingriffsminimierung

Eingriff					Ausgleich/Erhalt/ Eingriffsminimierung		
Bezeichn. lt. zeichn. Darstellung	Art des Bestandes	Größe d. Fläche/ Anzahl	Wert[1]	erford. Ausgleichs-fläche	Nr. der Ausgl. fläche lt.Darst.	Art des Ausgleichs / Festsetzung des Bebauungsplanes	
BB[1]	Gebüsch	4 000 m²	1,8	7 200 m²	1	Gebüschflur mit Bäumen, Feuchtwiese, Hochstaudenflur sowie 1-schüriger Wiese	6 400 m²
					2	Gehölzsaum	1 750 m²
					3	Gebüsch mit 1-schüriger Wiese	1 820 m²
					4	Gebüsch	1 440 m²
						Summe 1 - 4	**11.410 m²**
BB[2]	Gebüsch	1 600 m²	1,6	2 560 m²		Anlage/Erhaltung und dauerhafte planungsrechliche Sicherung von 30 000 qm Grünflächen im Planbereich (ausschließlich der o.g. Maßnahmen Ausgleichsfl. 1 - 4) bei vorheriger Sanierung der Aufschüttungsfläche. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß für die Gebüschfläche BB[1] vollständig und für die Ackerbrachfläche (HB) auf einer Teilfläche von 16.450 qm Bauvorbescheide auf der Grundlage des Vorgängerbebauungsplanes Nr. 75/1 existieren. Nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren der Stadt Bielefeld haben sie einen Anteil von 18 715 m² an dem rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf.	
BB[3]	Gebüsch	1 930 m²	1,4	2 702 m²			
BB[4]	Gebüsch	5 120 m²	1,6	8 192 m²			
BB[5]	Gebüsch	600 m²	1,6	960 m²			
	Summe Ausgleichserfordernis BB[1]-BB[5]			**21.614 m²**			
HB	Acker-brache	31.380 m²	0,7	21.966 m²			
HFO/EEO	Aufschüttung/ Grünland-brache	13.390 m²	0,6	7.584 m²			
HFO/BR	Aufschüttung/ Brache	4.820 m²	0,6	2.892 m²			
HF3/BR	Aufschüttung/ Brache	5.290 m²	0,6	3.174 m²			
	Summe Ausgleichserfordernis der o.g. Brachflächen			**35.616 m²**			

1) Gemäß vereinfachtem Bewertungsverfahren der Stadt Bielefeld

Eingriff					Ausgleich/Erhalt/ Eingriffsminimierung	
Bezeichn. lt. zeichn. Darstellung	Art des Bestandes	Größe d. Fläche/ Anzahl	Wert[1]	erford. Ausgleichs-fläche	Nr. der Ausgl. fläche lt.Darst.	Art des Ausgleichs / Festsetzung des Bebauungsplanes
HJZ	Nutz-garten	2.810 m²	0,3	843 m²		Anlage von Hausgärten in der folgend berechneten Größenordnung:
HSO	Klein-garten-anlage	143.260 m²	0,2	28.652 m²		Neu ausgewiesene Nettobaulandfläche 72.910 m² davon maximal bebaute Fläche (GRZ 0,4) - 29.164 m² (Realistisch ist eine noch geringere Überbauung, da eine zusätzliche Beschränkung durch die Baugrenzen erfolgt. Durch textl. Festsetzung Nr. 2 wurde die gem. § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO zulässige Überschreitung ausgeschlossen) ——— **Summe der Gartenflächen 43.746 m²** Innerhalb der Nettobaulandflächen sind gem. textl. Festsetzungen Nr. 6.1 u. 6.2 insgesamt 350 Bäume zu pflanzen. Weitere 56 Bäume sind innerhalb der Wohnbauflächen als zu erhaltend festgesetzt. Durch die Gestaltungsfestsetzung Nr. 4.1 wird die Befestigung von Stellplätzen, Zuwegungen und Terrassen flächenmäßig begrenzt, für Stellplätze und Zwegungen sind Pflasterungen mit Rasenfugen oder wasserdurchlässige Materialien vorgesehen. Gem. Gestaltungsfestsetzung Nr. 4.2 sind als Einfriedung der Wohn- bzw. Hausgärten Sträucher und Heckenbepflanzungen vorgesehen, dabei sind standortgerechte Gehölze entspr. der Pflanzliste zu verwenden. Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig (textl. Festsetzung Nr. 1), Garagenflachdächer sind zu begrünen, z. T. auch die Seiten und Rückwände v. Garagen (Gestaltungsfestzung Nr. 2). Genehmigungspflichtige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO werden außerhalb der überbaubaren Grund-P stücksflächen ausgeschlossen.
	Summe Ausgleichserfordernis der Nutz- und Kleingärten			**29.495 m²**		