

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	19.09.2002	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 124

Gebiet: Händel-/Berkenstock-/Brahms- und Beethovenstraße

hier: Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Die VITERRA Wohnen AG ist bzw. war Eigentümerin der Grundstücke im Bereich der Händel-/Berkenstock-/Brahms- und Beethovenstraße. Sie beabsichtigt, die Liegenschaften zu privatisieren. Im Blockinnenbereich sollen für das Wohnumfeld verträgliche Nachverdichtungen mit einer der Wohnstruktur angepassten Wohnbebauung erfolgen. Einen entsprechenden Antrag der VITERRA Wohnen AG auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens hat die Viterra Wohnen AG am 25.10.2000 gestellt.

Die VITERRA AG hat im Vorfeld der Planung mehrere Abstimmungsgespräche mit betroffenen Mietern geführt. In der Planungs- und Bauausschusssitzung am 19.10.2000 haben Vertreter der Mieter und der VITERRA AG über den Verfahrensstand der Verhandlungen berichtet. Ein entsprechender Sachstandsbericht zur kooperativen Planung im angesprochenen Bereich wurde überreicht. Der Bericht ist dem Ausschuß vorgelegt worden.

Es wurde ausgeführt, daß grundsätzlich eine Einigung zwischen den Parteien erzielt wurde. Hierbei sollten die vorhandenen Gebäude mit einem ca. 40m tiefen Grundstücksanteil veräußert werden. Im Blockinnenbereich mit einer Grundstückstiefe von ca. 43 m sollten ca. 20 Wohneinheiten in Form von Doppel- und Reihenhäusern errichtet werden. Die Zufahrt sollte von der Händelstraße erfolgen und als Sackgasse ausgeführt werden.

Zusätzlich wurde vereinbart, daß die Planung durch einen heimischen Architekten in Bezug auf Bebauung und Gestaltung begleitet werden soll. Diese Aufgabe hatte das Büro Niermann/Schicktanzen aus Gladbeck übernommen.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 23.11.2000 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 124 gefaßt.

Die ersten, mit einem Großteil der vorhandenen Mieter abgestimmten Planungen der Viterra AG, wurden von den Architekten Niermann/Schicktanzen überarbeitet. Im Rahmen einer Bürgerinformation am 01.02.2001 wurde im Rahmen einer offenen Bürgerinformation

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

zwei Planungsalternativen (A und B) sowie Gebäudeerweiterungsmöglichkeiten vorgestellt. Die Niederschrift sowie die Planunterlagen sind dieser Vorlage als **Anlage 1** beigelegt.

Beide Varianten sehen eine an der Händelstraße beginnende Zufahrtsstraße mit Wendehammer in den Blockinnenbereich vor. Zur Brahmsstraße sind weitergehende Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen. Von der neuen Straße sollen die Neubaubereiche sowie die rückwärtigen Gärten der Brahmsstraße erschlossen werden. Im wesentlichen unterscheiden sich die Entwürfe im Bereich um den Wendehammer. In Alternative A war eine Wohnbebauung nördlich des Wendehammers sowie eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Brahmsstraße geplant. In der Alternative B war nördlich dieses Wohnbereiches zusätzlich eine Gemeinschaftsgaragenanlage mit Zufahrt von der Berkenstockstraße vorgesehen.

Diese Garagenanlage wurde von den Anliegern bemängelt. Es wurde vorgebracht, dass sie die umliegenden Wohngrundstücke belastet, die Zufahrt erfolgt im engen Bereich zweier angrenzender Wohnhäuser. Es wurde von den Betroffenen eindeutig die Alternative A favorisiert.

In der Zeit vom 05.02.2001 bis 16.02.2001 wurde die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Offenlegung der bereits in der Bürgerversammlung vorgestellten Entwürfe durchgeführt.

Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung wurden positive sowie negative Anregungen zu den Plänen vorgebracht. Die entsprechenden Schreiben sind dieser Vorlage als **Anlage 2** beigelegt.

Zur besseren Übersicht werden die Anregungen thematisch gegliedert.

1. Fuß- und Radweg vom Wendehammer der neuen Erschließungsstraße zur Brahmsstraße

Im wesentlichen sind kritische Anmerkungen zu dem nach Norden in Verlängerung der neuen Straße im Blockinnenbereich vorgesehenen Fuß- und Radweg zur Brahmsstraße vorgebracht worden. Dieses betrifft insbesondere die Mieterinnen der Brahmsstraße 15, Frau Maria Nowotzki sowie deren Tochter Martina Nowotzki, vertreten durch Herrn Michael Malkomes, Am Bruch 5, 53894 Mechernich und die Eheleute Peter und Gabriele Lenk, Brahmsstraße 17, 45966 Gladbeck. Die Familien Lenk sowie Nowotzki werden ebenfalls durch die Anwaltskanzlei Hülsebusch-Polifka-Lütkenhaus & Kollegen, Hermannstraße 38-44, 53225 Bonn, vertreten.

Im einzelnen wird vorgebracht, daß beide Planungsalternativen nicht akzeptiert werden. Abweichend von der ersten Planungsidee, einen Garagenhof mit Zufahrt von der Brahmsstraße nördlich des Gebäudes Brahmsstraße 15 zu erschließen, wird eine Verbesserung der Situation durch Vermeidung von PKW-Verkehr vor den Wohn- und Schlafzimmern zugestanden. Es wird jedoch befürchtet, dass ein Befahren des Fuß- und Radweges mit zweirädrigen Kraftfahrzeugen nicht ausgeschlossen werden kann und Belästigungen auch von Fußgängern und Radfahrern insbesondere in den Nachtstunden für die Anwohner eintreten. Durch den eingeplanten Wegeknicke sind Gefahrensituationen zwischen Fußgängern und schnell fahrenden Zweirädern vorprogrammiert. Die Wirtschaftlichkeit wird in Frage gestellt.

Es wird vorgeschlagen, den geplanten Fuß- und Radweg zwischen den Häusern Brahmstraße 13 und 15 durchzuführen und diesen Weg auch als Garagen- und Stellplatzzufahrt zu nutzen.

Der Eigentümer des Grundstücks Brahmstraße 17 befürchtet, dass sein Eckgrundstück durch die Anlegung des Weges im rückwärtigen Bereich weitere Beeinträchtigungen erfährt.

Stellungnahme:

Die Erschließung des inneren Neubaubereiches soll durch eine von der Händelstraße nach Osten und im weiteren Verlauf nach Norden führende Anliegerstraße mit Wendepplatz erfolgen. Diese Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. In Verlängerung dieser Erschließung soll ein 2 m breiter Fuß- und Radweg zur Brahmstraße eine kurze Verbindung zur Schule an der Brahmstraße und im weiteren zu den Geschäftsbereichen an der Tunnel- bzw. Feldhauserstraße ermöglichen. Dieser Weg soll lediglich Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung gestellt werden. Bedingt durch die abknickende Wegeführung ist ein schnelles Befahren nicht möglich.

Bei der Planungskonzeption wurde bereits darauf geachtet, daß der hintere Grundstücksbereich des Wohnhauses Brahmstraße 15 nicht für die Wegeführung in Anspruch genommen wird. Der seitliche Abstand zwischen Wohngebäude und Grundstücksgrenze beträgt heute ca. 11 m. Durch Anlegung des Weges reduziert sich dieser Bereich auf ca. 9 m. Dieser Abstand wird als ausreichend angesehen. Darüber hinaus besteht innerhalb dieser Fläche die Möglichkeit zur Errichtung zweier Garagen.

Für die Anwohner der Berkenstockstraße 26 besteht über diese Wegeverbindung eine rückwärtige Erschließung der Gartenbereiche. Den Reihemittelhäusern der Berkenstockstraße 26 konnte wegen der Grundstückssituation an der Berkenstockstraße kein Stellplatz bzw. Garage zur Verfügung gestellt werden. Dieser Nachweis erfolgt in der Gemeinschaftsgaragenanlage am Wendebereich der neuen Erschließungsstraße. Über den geplanten öffentlichen Weg ist hier eine kurze Erreichbarkeit dieser Flächen gewährleistet.

Eine besondere Beeinträchtigung für das Grundstück Brahmstraße 17 durch den Fuß- und Radweg wird nicht gesehen, da dieses Grundstück zu diesem Weg durch Garagen und Nebengebäuden fast vollständig abgetrennt ist.

Hinweis:

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde von mehreren Mietparteien (11 Parteien) der Brahmstraße die Anlegung des Fuß- und Radweges entsprechend der Alternative A ausdrücklich positiv bewertet und als wünschenswert eingestuft.

2. Zufahrt zu einem Garagenhof südlich des Hauses Berkenstockstraße 26

Dieser Garagenhof wurde in verschiedenen Planungsvarianten dargestellt und diente als Stellplatznachweis für die Gebäude der Berkenstockstraße. In einer ersten Planung war eine Zufahrt von der Brahmstraße vorgesehen (Plankonzeption Viterra). Hiergegen hatten bereits die unter 1) genannten Betroffenen Nowitzki und Lenk insbesondere wegen der Zufahrtssituation Bedenken vorgebracht. In der Planalternative B zur Bürgerbeteiligung war eine Zufahrt zu diesem Garagenhof zwischen den Wohngebäuden Berkenstockstraße

24/26 vorgesehen. Hiergegen hatte Herr Enrico Petersen, Berkenstockstraße 26 sowie weitere betroffene Nachbarn Bedenken vorgebracht. Die Einwendungen wurden unter dem Vorbehalt, daß diese Planung nicht mehr verfolgt wird, zum späteren Zeitpunkt zurückgenommen.

Stellungnahme:

Der angesprochene Garagenhof ist nicht mehr Gegenstand der Planung, eine Behandlung der Anregungen somit nicht mehr erforderlich.

3. Erschließungsweg zwischen der Neubebauung und der Händelstraße

Herr Enste, Händelstraße 24 regt an, den hinteren geplanten Erschließungsweg nicht mehr bis zu den Mehrfamilienhäusern der Händelstraße 26 und weiter zum Wendehammerbereich zu führen, um so mehr Wohnruhe in die hinteren Grundstücksbereiche zu bringen. Zudem sind die Gartenbereiche der Mehrfamilienhäuser an der Händelstraße über eigen Zuwegungen von der Händelstraße erreichbar.

Stellungnahme:

Der Anregung ist gefolgt worden. Die aktuelle Planung sieht den hinteren Erschließungsweg lediglich als Erschließung von Süden bis zum Hausgrundstück Händelstraße 24 vor.

Weiterer Verfahrensablauf / Gestaltungssatzung

Die Stadt Gladbeck war insbesondere durch die bereits länger laufenden Verkaufsaktivitäten im Stadtteil Zweckel sowie auch in Schultendorf aktiv geworden, um Spielregeln für die Erhaltung, Gestaltung und Weiterentwicklung der Gartenstadtsiedlungen aufzustellen. Dieses betraf nicht nur die sogenannten Verdichtungsgebiete, sondern die gesamte Gartenstadtsiedlung Zweckel und Schultendorf.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 13.12.2001 Gestaltungssatzungen für die Bereiche der Gartenstadtsiedlungen Zweckel und Schultendorf beschlossen. Die Satzungen sind im Dezember 2001 bzw. Januar 2002 in Kraft getreten.

Die in diesen Satzungen getroffenen Gestaltungsregelungen bilden die Grundlage für die Erhaltung der Eigenart der Siedlung bei Modernisierungs-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen. Die geplanten Bauvorhaben bzw. Veränderungen werden dahingehend geprüft, ob sie den Gestaltungsregeln für die gesamte Siedlung entsprechen.

Als Ergänzung zu den Satzungen wurden Gestaltungsfibeln für die einzelnen Siedlungsbereiche erarbeitet. Diese erläutern die einzelnen Festsetzungen der Satzung und bringen beispielhafte An- und Umbaubeispiele. Darüber hinaus sind die Gestaltungsziele sowie die Siedlungsgeschichte zum Ortsteil ausgeführt.

Am 12.03. bzw. 14.03.2002 wurden zwei offene Veranstaltungen im Ortsteil Zweckel zu dem Thema Gestaltungssatzung und Gestaltungsfibel durchgeführt. Eine Information bzw. Einladung zu diesen Veranstaltungen wurde jedem Haushalt persönlich zugestellt. Darüber hinaus wurden mittlerweile die Gestaltungsfibeln jedem betroffenen Haushalt zur Verfügung gestellt.

Letztendlich wurden die Maßnahmen zum Thema Privatisierung und Gestaltungssatzungen umfangreich durch die Tagespresse begleitet.

Ergänzend zur Information ist noch zu erwähnen, daß in Zusammenarbeit mit der Viterra AG erreicht werden konnte, daß Quartiersarchitekten vor Ort die Maßnahmen in Schultendorf und Zweckel begleiten. Bereits im Oktober 2001 wurde ein Büro in der Strickholtstraße 6 bezogen. Hier stehen Frau Andrea Bayer und Herr Peter Zeggel als Ansprechpartner für sämtliche bauliche Maßnahmen zur Verfügung. Diesbezüglich achten sie auf die Einhaltung der Gestaltungssatzung und beraten bei geplanten baulichen Veränderungen. Die Maßnahmen werden mit der Stadt Gladbeck abgestimmt. Die Beratungen sind kostenfrei. Sprechstunden sind montags, dienstags und donnerstags von 13 - 17 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung.

Seit dem 15.07.2002 unterstützt Frau Yvonne Steinbacher die Arbeit im Gladbecker Rathaus. Im Rahmen eines Pilotprojektes wurde die Gladbecker Architektin für die Bauberatung bei Anträgen in den Gartenstadtsiedlungen von der Viterra an die Stadt Gladbeck „ausgeliehen“.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nach Erarbeitung der Planunterlagen sowie Begründung einschließlich der erforderlichen Gutachten (Lärm, Versickerung, Eingriffsbewertung, Altlasten) wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.07.02 bis 16.08.02 durchgeführt. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht (die Schreiben sind dieser Vorlage als **Anlage 3** beigelegt):

1. Deutsche Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne
2. Bergamt Gelsenkirchen, Kurt-Schumacher-Str. 313, 45897 Gelsenkirchen
3. Kreis Recklinghausen, 45655 Recklinghausen

zu 1: Deutsche Steinkohle AG Schreiben vom 12.08.2002

Die DSK bringt keine grundsätzlichen Bedenken vor. Sie verweist jedoch auf die südlich des Plangebietes verlaufende Grubenanschlussbahn im Streckenabschnitt Gladbeck - Bahnhof Zweckel. Die Geräuschentwicklung dieses Emittenten muss beachtet werden. Bei der Ermittlung der Geräuschsituation ist der äquivalente Dauerschallpegel der Grubenanschlussbahn zu berücksichtigen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes darf keine Kosten oder Auflagen zur Folge haben, die mit Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb oder dessen Vorhandensein abgeleitet werden.

Es wird im weiteren darauf hingewiesen, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht über den Grubenfeldern der RAG AG liegt. Nach Kenntnis der DSK ist hier die VEBA AG bzw. deren Rechtsnachfolger E.ON GmbH zuständig. Es wird um Änderung des Punktes 9.0 der Begründung gebeten.

Stellungnahme:

Die hier angesprochene Grubenanschlussbahn liegt in einer Entfernung von mind. 240 m zum südlichen Rand des Plangebietes. Darüber hinaus befindet sich die Bahn im besagten Abschnitt in Tieflage.

Zur Abschätzung der Lärmbelastung ist im Planungsamt eine Immissionsschutzberechnung durchgeführt worden. Nach den Angaben der DSK werden nur tagsüber 5 Leer- und 5 Vollfahrten vorgenommen, Nachfahrten gibt es nicht. Die Zuglänge variiert zwischen 2 und 16 Waggons, die maßgebliche Zuggattungslänge Zr am Tag beträgt 100 m. Daraus ergibt sich für Güterzüge bei einer angenommenen Geschwindigkeit von 40 km/h am Gleis ein Lärmpegel von 40 dB(A).

Aus der Lage der Gleise in einem 4,50 m tiefen Einschnitt sowie aus der direkten Entfernung von 240 m zwischen den Gleisen und der südlichsten Baufläche im Bebauungsplangebiet ergibt sich ein Schirmwert von z von 1,4 m. Dies entspricht nach Bild 13 der DIN 18005 einem Korrekturwert von 16 dB(A). Der berechnete Beurteilungpegel für den Schienenverkehr der Grubenanschlußbahn beträgt für die zugrundegelegten Immissionswerte für die Tageszeit 24 dB(A).

Im Ergebnis ist demnach festzustellen, dass Beeinträchtigungen sowohl für den Wohnbereich als auch für die Grubenanschlußbahn nicht zu erwarten sind.

Der Hinweis auf die Zuständigkeit der E.ON GmbH wird zur Kenntnis genommen, der entsprechende Hinweis unter Punkt 9.0 der Begründung "Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen" sowie auf dem Bebauungsplan wird korrigiert.

zu 2: Bergamt Gelsenkirchen Schreiben vom 29.07.2002

Das Bergamt Gelsenkirchen weist darauf hin, daß der zuständige Ansprechpartner für bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen nicht die Deutsche Steinkohle AG sondern die E.ON GmbH, Bruchstraße 5 c in 45883 Gelsenkirchen ist.

Stellungnahme:

Der Hinweis im Bebauungsplan sowie in der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend korrigiert.

zu 3: Kreis Recklinghausen Schreiben vom 02.08.2002

Der Kreis Recklinghausen bringt verschiedene Anregungen zur Planung vor.

3.1 Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Es wird angeregt, die Ziffer 10 "Altlasten" der Begründung zu erweitern und in "Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes" zu benennen und wie folgt zu ergänzen:

Im gesamten Plangebiet sind bei der Herstellung der ausgewiesenen Grünflächen die Vorgaben des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 12.07.1999) zu beachten.

Böden, die zum Massenausgleich bei der Herstellung der Hausgärten und Grünflächen außerhalb des Plangebietes beschafft werden, haben grundsätzlich die in Anhang 2, Punkt 4 der BBodSchV aufgeführten Vorsorgewerte einzuhalten. Für nicht aufgeführte Parameter sind die "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen"

fen/Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (Technische Regeln der LAGA, Stand 06.11.1997) heranzuziehen. Hierbei sind die Schadstoffgehalte für den Zuordnungswert Z 1.1, nach den Tabellen II 1.2-2 und II 1.2-3 der Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

Die Verwertung weiterer von der TR LAGA erfassten und extrem zu beschaffender Reststoffe/Abfälle ist grundsätzlich mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen abzustimmen.

Der Einbau externer Materialien ist gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Form des Abschlussberichtes, als Gesamt- oder Einzeldokumentation, ist vorab mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde festzulegen.

Stellungnahme:

Nach § 9 Abs. 8 des BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind. Zweck dieser Vorschrift ist es, durch die Begründung Hinweise zu den Gründen für die Aufstellung des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen zu geben.

Die von der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde angeregte Aufnahme der vorgenannten Texte geht über dieses Ziel hinaus.

Es bestehen keine Bedenken gegen eine Erweiterung des Punktes 9.0 der Begründung in "Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes". Es ist jedoch nicht Aufgabe der Begründung, zu beachtende Gesetze und Vorschriften im einzelnen in Textform aufzuführen. Hierdurch würde die Begründung unnötig überfrachtet.

3.2 Untere Wasserbehörde

Es wird vorgebracht, dass entsprechend der Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan die Entwässerung der neuen Straße zur Brahmstraße erfolgt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass eine entsprechende Kanaltrasse innerhalb des Fußweges zur Brahmstraße zur Verfügung steht. Sollte die Kanaltrasse nicht über öffentliche Flächen verlaufen, muss ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt werden.

Darüber hinaus wird angeregt, folgenden Text als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Der Einsatz von Recyclingstoffen als Unterbau- oder Auffüllmaterial ist gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig, wenn das Material nicht von öffentlich-rechtlichen Baulastträgern verwertet wird. Der Erlaubnis Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde Recklinghausen einzureichen.

Stellungnahme:

Die Entwässerung soll innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Leider ist in der Begründung irrtümlich der Hinweis auf eine Entwässerungsführung der neuen Straße zur Brahmstraße genannt. Dieses soll selbstverständlich, wie auch die verkehrliche Anbindung, zur Händelstraße erfolgen. In der überarbeiteten Begründung zur Offenlegung ist diese Korrektur eingearbeitet.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. In ihm können Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen vorgenommen werden. Der Hinweis auf den Einsatz von Recyclingstoffen als Unterbau- oder Auffüllmaterial ist als textliche Festsetzung nicht möglich und auch mit Hinweis auf die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes entbehrlich.

3.3 Kreisgesundheitsamt

Das Kreisgesundheitsamt verweist auf besondere Bedingungen für den Umgang mit Regenwassernutzungen

Desweiteren wird angeregt, die Verkehrslärmimmissionen der neuen Erschließungsstraße mit Zufahrt von der Händelstraße im Gutachten des RWTÜV aufzunehmen. Die Berücksichtigung der Empfehlungen des RWTÜV für den Lärmpegelbereich IV wird angeregt.

Stellungnahme:

Die besonderen Bedingungen für den Umgang mit Regenwassernutzungen werden zur Kenntnis genommen.

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen im Plangebiet durch Straßenverkehr insbesondere auf der Beethoven- und Händelstraße ist ein Gutachten des RWTÜV vom 27.05.2002 erarbeitet worden. Hierbei war die Belastung zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Schallschutzmaßnahmen passiver Art für die bestehenden und geplanten Wohnhäuser zu dimensionieren.

Im Ergebnis wurden Überschreitungen der zulässigen Richtwerte für die Bebauung entlang der Beethoven- und Händelstraße festgestellt (siehe Punkt 12.0 der Begründung - Maßnahmen des Immissionsschutzes-). Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte werden Festsetzungen im Bebauungsplan zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, hier: Einhaltung des erforderlichen Bauschalldämmmaßes und Festsetzungen schalldämmender bzw. fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern, vorgenommen. Dieses entspricht den Empfehlungen des Gutachters.

Die von der Händelstraße ausgehende neue Erschließungsstraße ist als reine Anliegerstraße konzipiert und erschließt ca. 22 neue Wohneinheiten. Zur Zeit wird über die an dieser Stelle bereits vorhandene Wegführung ein Garagenhof mit ca. 43 Garageneinheiten erschlossen. Das im TÜV-Gutachten ermittelte Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde beträgt für die Händelstraße 119 PKW und 3 LKW pro Stunde, die umgerechnete durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV ergab 1.525 Kfz/d. Die ermittelten Geräuschemissionen im Bereich der Händelstraße ergaben geringfügige Überschreitungen der Lärmwerte. Da das erforderliche Bauschalldämmmaß in Höhe von 35 dB(A) an der Händelstraße bereits durch die Einhaltung der gültigen Energieeinsparverordnung erreicht wird, werden diese Bauschalldämmmaße nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt. Die Belastungswerte werden durch die Erschließung weiterer 22 Wohneinheiten unwesentlich verändert, so daß eine Festsetzung weiterer Lärmschutzmaßnahmen entbehrlich ist.

3.4 Untere Landschaftsbehörde

Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde besteht noch Klärungsbedarf bezüglich der notwendigen Kompensationsleistung. Für die Bestandsbewertung der Grünlandbrache mit dem Wertfaktor 2 wird nach der anzuwendenden Recklinghäuser Bewertungsmethode je nach Zustand der Wert 4 oder 5 eingefordert. Ebenso werden bei der Anrechenbarkeit des angestrebten Ziels "Schaffung von Laubholzforsten mit standortgerechten Gehölzen" Differenzen gesehen.

Stellungnahme:

Die Bewertung bzw. Berechnung wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt und korrigiert. Im Ergebnis erhöht sich der erforderliche Kompensationsbedarf von 1887 auf 2359 qm. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde ebenfalls korrigiert.

Nächster Verfahrensschritt:

Offenlegung des Planes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nach erfolgter Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB ist die Beteiligung der Bürger durch Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Folgende

Einnahme (€)	VwHH	VmHH	Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
Einmalig:			Einmalig:		
Jährlich:			Jährlich:		
Darin enthalten:			Darin enthalten:		
Zuschüsse:			Personalkosten:		
Beiträge Dritter:			Unterhaltungs.u. Betriebskosten:		* 1
			Finanzierungskosten:		

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung:

nicht zur Verfügung

* 1 Zur Zeit nicht quantifizierbar. Abhängig von der Ausgestaltung der Verkehrsfläche.

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuß beschließt wie folgt:

Offenlegungsbeschuß gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mit der Begründung vom 02.09.2002 ist der Bebauungsplan Nr. 124, Gebiet: Händel-/Berkenstock-/Brahms- und Beethovenstraße, entsprechend der Entwurfsfassung vom 02.09.2002 öffentlich auszulegen.

Der Bürgermeister
I.V.

- Stojan - Stadtbaurat

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: