Stadt Gladbeck

Gladbeck, 13.06.2003

**Vorlage Nr. 03/0285**

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

| **Vorlage für den** | Berichterstatter | Sitzung am | Punkt |
|---|---|---|---|
| Stadtplanungs- und Bauausschuss | Stadtbaurat Stojan | 26.06.2003 | |

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Bebauungsplan Nr. 34-28. Änderung**
**Gebiet: Rentfort-Nord (Gustav-Stresemann-Straße)**
**hier: Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)**

**Begründung:**
(ggf. zusätzlich)

In dem seit dem 24.09.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 - 3. Änderung - , Gebiet: Rentfort-Nord, ist das Gelände um den ehemaligen Gartenbaubetrieb Bergermann an der Gustav-Stresemann-Straße als Fläche für die Landwirtschaft -Erwerbsgärtnerei- festgesetzt.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden diese Flächen als Wohnbauflächenreserven aufgenommen. Mit den Eigentümern hatte die Stadt Gladbeck im Rahmen zukünftiger Wohnbaulandentwicklung entsprechende Koorperationsvereinbarungen geschlossen.

In dem seit dem 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sind die betreffenden Grundstücke als Wohnbauflächen dargestellt.

Bereits 1999 wurde ein erster Antrag auf eine Bebauungsplanentwicklung durch den von einer Eigentümerin beauftragten Architekten Dr. Sorgenfrei gestellt. Diese Eigentümerin war an einer Gesamtentwicklung des Geländes interessiert. Zur Umsetzung der Wohnbauflächenentwicklung fasste der Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 10.01.2002 den Beschluss zur Änderung des in diesem Bereich rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 -3. Änderung-.

Das zur Verfügung stehende Gesamtgelände ist inzwischen von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Gladbeck mbH -GWG- erworben worden. Diese beabsichtigt die Baureifmachung und Vermarktung des Geländes. Die Bebauung soll individuell möglich sein.

Mit der Planung ist Herr Prof. Dipl. Ing Hans Günter Hofmann von der Architektengruppe Alt Niederkassel aus Düsseldorf beauftragt worden. Herr Prof. Hofmann hat einen Vorentwurf für die Entwicklung des Geländes erarbeitet. Die Planung sieht eine von der Gustav-Stresemann-Straße nach Süden abknickende Erschließung mit abschließendem Wendeplatz vor. Die Bebauung soll beidseitig in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise entstehen. Die Bebauung wurde entgegen ursprünglicher Planungsansätze weiter von der Waldgrenze nördlich der Gustav-Stresemann-Straße abgerückt und damit die grüne Verbindung in den Zweckeler Wald gestärkt.

| **Mitzeichnungen** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bürgermeister<br><br>Datum: _____ | Erster Beigeordneter:<br><br>Datum: _____ | Beigeordneter/ Stadtkämmerer:<br><br>Datum: _____ | Beigeordneter/ Stadtbaurat:<br><br>Datum: _____ | Rechtsamt:<br><br>Datum: _____ |

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 23.01.2003 einen Sachstandsbericht der Verwaltung zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, das Bebauungsplanänderungsverfahren auf der Basis der vorgestellten Entwürfe weiterzuführen.

Nach Erarbeitung der planungsbegleitenden Fachgutachten konnte der Bebauungsplanentwurf fertiggestellt werden. Die Bebauung soll als max. 2-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich sein. Hierbei sollen Gebäude mit zwei Vollgeschossen und sehr flach geneigtem Dach sowie auch Gebäude in 1 ½ geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss möglich sein. Hierbei wird jedoch die bauliche Höhenentwicklung durch Festsetzung eines Höchstmaßes auf 9,0 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) begrenzt:

**Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

Durch verschiedene Aktivitäten des für das Gesamtgelände zuständigen Grundstücksentwicklers haben bereits im Vorfeld zur Bürgerbeteiligung verschiedene Nachbareigentümer Anregungen zur Planung auf der Grundlage der Vorentwürfe zum Bebauungsplan vorgebracht. Am 13.02.03 hat ein Ortstermin mit Grundstückseigentümern stattgefunden. Es wurde vereinbart, die gemachten Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung zu behandeln.

In der Zeit vom 26.05.2003 bis 06.06.2003 wurde die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch Offenlegung der Planunterlagen durchgeführt. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung wurden verschiedene Anregungen zu den Plänen vorgebracht. Die Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Im Einzelnen:

**1. Familien Jockenhöfer, Gottwald, Nigbur, Wardecki und Schreiber, alle wohnhaft im Bereich der vorhandenen Wohngruppe der Gustav-Stresemann-Straße westlich des Neubaubereiches**
**Vermerk zum Ortstermin am 13.02.2003 mit Ergänzung vom 05.04.2003**

Es wird vorgebracht, daß die Belastung der Gustav-Stresemann-Str. durch weitere 15 Wohneinheiten aufgrund der besonderen Straßenausbausituation nicht hinnehmbar ist. Die Gustav-Stresemann-Straße mit ihrer Ausbaubreite von 4,25 m und einseitig vorhandenen, durch Hochbord abgetrennten Gehweg, ist insbesondere durch den schlecht einsehbaren Kurvenbereich nicht ohne Gefährdung nutzbar. Ein Begegnungsverkehr mit zwei PKW ist äußerst schwierig, bei Begegnung mit LKW (z.B. Müllfahrzeug) nicht möglich, so dass lediglich durch rückwärts fahren diese Situationen gelöst werden können. Ein Ausweichen auf den Gehweg ist wegen des Hochbords nicht möglich.

Es wird vorgeschlagen, dass

1. eine Anbindung des neuen Wohnbereichs nicht wie vorgesehen über die Gustav-Stresemann-Straße östlich des Gebäudes Enfieldstr. 138 erfolgt, sondern eine neue Erschließung von der Enfieldstraße weiter westlich (im Bereich des Fuß- und Radweges entlang des ehemaligen Kottens Enfieldstrasse 38) über die Gustav-Stresemann-Straße zum neuen Baugebiet geführt wird.

oder

2. die Gustav-Stresemann-Straße als verkehrsberuhigter Bereich als Mischverkehrsfläche ausgebaut wird und somit ein gefahrloses Begegnen von Kraftfahrzeugen möglich ist.

**Stellungnahme:**

Bereits bei dem Ortstermin wurde darauf hingewiesen, daß die Möglichkeit zu 1) aufgrund der wesentlich längeren, durch den Landschaftsraum führenden Erschließung nicht in Frage kommen kann. Es soll die vorhandene, ausgebaute Gustav-Stresemann-Straße als Erschließung weiterer

15 Wohneinheiten genutzt werden. Bezüglich des Ausbaustandards wurde eine Überprüfung aufgrund der vorgebrachten Anregungen zugesagt.

Die Ausbausituation wurde bei der Straßenplanung durch das Ingenieurbüro Angenvoorth + Barth, Krefeld, untersucht. Es wurde festgestellt, dass ein Umbau der Straße hier notwendig ist. Der vorhandene Bordstein soll durch ein Rundbord ersetzt und der Gehweg gepflastert werden, so dass dieser für Begegnungsverkehr ausnahmsweise mit benutzt werden kann. Diese Maßnahme wird im Rahmen der Gesamterschließungsmaßnahme durch den Erschließungsträger umgesetzt.

**2. Schreiben der Eheleute Rietkötter, Enfieldstraße 116, 45966 Gladbeck, vetreten durch Rechtsanwälte Zilles, Schleicher & Partner**

**Schreiben vom 18.02.2003**

Den Eheleuten Rietkötter wurden die Planunterlagen zur Planungsausschusssitzung vom 21.01.2003 (Sachstandsbericht und Weiterführung des Planverfahrens mit dem Vorentwurf des Prof. Hofmann zur 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34) zur Verfügung gestellt.
Sie bringen vor, dass in dem hier anstehenden Bebauungsplanentwurf die nördlich an ihr Grundstück grenzenden, neuen Wohnbaugrundstücke nach Süden orientiert sind und somit frontal auf ihr eigenes, in exponierter Lage befindliches Grundstück treffen und dieses unerträglich erscheint.

Es wird vorgebracht, daß bei den vorherrschenden Witterungsverhältnissen (Westwind) das eigene Grundstück hinsichtlich der Belüftung wesentlich stärker eingeschränkt wird. Es wird befürchtet, dass Baumbestand auf dem Nachbargrundstück zur verbesserten Südorientierung abgeholzt wird. Die Schaffung einer vom Planer beabsichtigten Verbindung zum Zweckeler Wald wird angezweifelt, da der Waldrand an dieser Stelle deutlich zurückgeführt werden soll.

Schließlich wird davon ausgegangen, daß aufgrund der geplanten zweigeschossigen Bebauung mit Satteldächern und möglichen noch notwendigen Anschüttungen deutliche Beeinträchtigungen für das Grundstück Enfieldstraße 116 entstehen.

Es wird darauf verwiesen, dass der ursprüngliche Planungsansatz zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens mit zwei eigenständigen Stichstraßen zu weniger Beeinträchtigungen für das eigene Grundstück führt und bitten, diese ursprüngliche Variante weiter zu verfolgen. Diese würde insgesamt zu weniger Belastungen führen.

Es erscheint den Einwendern unverständlich, dass die neue Erschließung so weit nach Süden verlegt wurde um damit einen Grünstreifen zur Gustav-Stresemann-Straße zu schaffen. Es wird eine Verlegung nach Norden und somit ein Abrücken von der Bebauung der Enfieldstraße vorgeschlagen. Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Bebauungsplanänderung Festsetzungen zu Bepflanzungen und Einhaltung bestimmter Geländehöhen vorgesehen werden sollen.

**Schreiben vom 06.06.2003**

Die zur Bürgerbeteiligung vorgestellte Planfassung einschließlich der Begründung ist den Eheleuten Rietkötter zur Verfügung gestellt worden.

Mit Schreiben vom 06.06.2003 werden die mit Schreiben vom 18.02.2003 vorgebrachten Einwendungen übergeleitet.

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass die Bebauung entsprechend des Bebauungsplanes zu nah an das Wohngrundstück heranrückt. Für den Fall, dass eine Bebauung im jetzigen Umfang erfolgen soll, wäre unter großen Bedenken lediglich eine eingeschossige Nachbarbebauung akzeptabel. Die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 9,0 m über Erdgeschossfußbodenhöhe sei nicht hinnehmbar.

Das Beseitigen von Baumbestand für die Neubebauung und damit Heranrücken an die vorhandene Bausubstanz wird auf keinen Fall akzeptiert.

**Stellungnahme:**

Im Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes musste man noch davon ausgehen, daß aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse eine Entwicklung lediglich mit unterschiedlichen Bauabschnitten möglich ist. Daher wurden zwei getrennte Wohnstraßen mit abschließenden Wendebereichen favorisiert.
Nachdem die Baureifmachung und Vermarktung das Gesamtgelände nunmehr aus einer Hand möglich ist, konnte eine günstigere Erschließungsform mit einer Wohnstraße und abschließenden Wendebereich geplant werden.
Für die Bebauung insgesamt ist in Abstimmung mit dem Forstamt ein Abstand von 20 m zum Zweckeler Wald fest geschrieben worden. Im Eingangsbereich der bestehenden Einfahrt zum ehemaligen Betrieb Bergermann soll der Waldrand in abgestufter Form erneuert werden.

Für den Bebauungsplan wurde durch das Planungsbüro für Landschafts- und Gartengestaltung, H. Köhler aus Krefeld, ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet. In diesem Fachbeitrag wird im Ergebnis festgestellt, daß durch geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes die Eingriffe kompensiert werden. Die Planung erfolgt selbstverständlich unter Beteiligung der übergeordneten Fachbehörden wie Forstamt bzw. Kreis Recklinghausen.

In Bezug auf die neue Bebauung wurde festgesetzt, daß diese maximal als zweigeschossige Bebauung möglich sein soll. Hierbei sollen Gebäude mit zwei Vollgeschossen und sehr flach geneigtem Dach sowie auch Gebäude in 1 ½ geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß möglich sein. Es wird jedoch die bauliche Höhenentwicklung durch Festsetzung eines Höchstmaßes auf 9,0 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) begrenzt. Bei einem Gebäude mit einer Gebäudetiefe von ca. 13 m wird dieses Höhenmaß von 9,0 m bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem geneigtem Dach mit 22° Dachneigung sowie bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoß und einem geneigten Dach von 40° erreicht. Dies wird durch textliche Festsetzung sichergestellt.

Im Ergebnis wird hier nachgewiesen, das die Höhenentwicklung für ein eingeschossiges Gebäude mit ausbaufähigem Satteldach dem des zweigeschossigen Gebäudes mit sehr flach geneigtem Satteldach gleichgestellt ist.

Eine besondere Festsetzung zur Bepflanzung der Gartenbereiche sowie zur Geländehöhenentwicklung wurde nicht vorgenommen um individuelles Gestalten zu ermöglichen. Die Zulässigkeit von Maßnahmen wird durch entsprechend vorhandene Gesetze (z.B. Nachbarrechtsgesetz) geregelt.

Es bleibt festzuhalten, daß nach den ersten Anregungen der Familie Rietkötter zum Vorentwurf des Prof. Hofmann die überbaubare Fläche auf dem benachbarten Neubaugrundstück in seiner Tiefe zurückgenommen wurde. Durch die Festsetzung zum Erhalt einer bestehenden Baumreihe wurde die überbaubare Fläche nördlich des Grundstücks Enfieldstraße 116 ebenfalls wesentlich reduziert. Es ist davon auszugehen, dass die an dieser Stelle vom Entwicklungsträger beabsichtigte Bebauung für den gehobenen Bedarf sich in die exponierte Lage der Einwender einfügt.

**3. Schreiben des Herrn Eduard Siemes, Enfieldstraße 124, 45966 Gladbeck, vertreten durch Rae Behrendt u.a., Schwechater Straße 38, 45966 Gladbeck**

**Schreiben vom 05.06.2003**

Herr Siemes verweist darauf, dass er im Jahre 1971 das Hausgrundstück Enfieldstraße 124 käuflich erworben und dieses entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 mit ei-

nem Bungalow bebaut hat. Eine Bebauung mit einem Satteldachgebäude war nicht möglich, der Bebauungsplan setzte für diesen Bereich eingeschossige Gebäude mit Flachdach fest. Herr Siemes verweist auf eine Mitteilung zum damaligen Zeitpunkt, dass die Hauseigentümer der Hausgrundstücke der Enfieldstraße mit ungeraden Hausnummern einen freien Blick in die damalige Verbandsgrünfläche und den anschließenden Wald haben sollten. Bereits zum damaligen Zeitpunkt soll Herrn Siemes zugesichert worden sein, dass die Verbandsgrünfläche nie bebaut werden würde.

Herr Siemes erinnert an die im Jahre 1983 bei der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 vorgebrachten Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Wohnbebauungsnutzung. Herr Siemes hat den Erhalt dieser Grünfläche nordwestlich seines Wohngrundstücks gefordert und sich bereit erklärt, diese Fläche käuflich zu erwerben und als Grünfläche zu erhalten. Bereits zum damaligen Zeitpunkt hat Herr Siemes Bedenken zu einer möglichen Bebauung weiterer Grünflächen nördlich seines Grundstücks geäußert.
Herr Siemes verweist darauf, daß er ein relativ großes Grundstück erwerben musste und ihm eine Flachdachbebauung vorgeschrieben wurde. Die Begründung war nach seiner Meinung der Erhalt der Verbandsgrünfläche und des Waldgeländes.
Es wird vorgebracht, dass durch die weitere Bebauung auf Nachbargrundstücken der Wert des eigenen Grundstücks erheblich herabgesetzt wird.

**Stellungnahme:**

Die Grundstücke nördlich der Enfieldstraße wurden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 –3.Änderung- Anfang der 70-er Jahre bebaut. Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der 60-er und 70-er Jahre waren hier eingeschossige Bungalows auf großzügigen Grundstücken geplant. Die nördlich angrenzenden Bereiche waren als Fläche für die Landwirtschaft (Erwerbsgärtnereien) sowie Fläche für die Forstwirtschaft (Zweckeler Wald) festgesetzt.

Der im Jahre 1971 erfolgte Verkauf eines städtischen Grundstücks an Herrn Siemes erfolgte ohne eine Zusicherung hinsichtlich zukünftiger Planungen in diesem Bereich.

Die vom Einwender angesprochene 13. Änderung des Bauungsplanes Nr. 34 wurde in den Jahren 1983 – 1987 durchgeführt. Städtebauliches Ziel war die Entwicklung des im Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck als Wohnbaufläche dargestellten Bereiches. Hier entstand eine eingeschossige Wohnbebauung in offener Bebauung mit Satteldächern. Die von Herrn Siemes vorgebrachten Einwendungen wurden durch den Rat der Stadt Gladbeck abgewogen und zurückgewiesen.

Probleme mit Instandhaltung von Flachdachkonstruktionen und der Wunsch nach Errichtung von Satteldächern und dadurch Schaffung weiterer Wohnflächen führte zu verschiedenen Bebauungsplanänderungsverfahren im Bereich Rentfort-Nord. So wurde auch im Wohnbereich des Einwenders durch die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 die Errichtung von Sattel- und Walmdächern möglich (Rechtskraft 04.03.93).

Im Zuge des Neuaufstellungsverfahrens des seit 1987 unwirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck wurde die jetzt angesprochene Wohnbaufläche entsprechend der 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 06.05.1998 mit seinen Darstellungen wirksam.

In dem Landschaftsplan Nr. 4, Gladbeck, Kreis Recklinghausen, rechtsverbindlich seit dem 08.03.2001, ist die Fläche der 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 nicht als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Der Bereich des Landschaftsschutzgebietes endet an der Gustav-Stresemann-Straße.

Durch die Aufzählung verschiedener Planungsschritte soll dargelegt werden, daß die Stadt Gladbeck die Wohnbaunutzungen im Bereich der Gustav-Stresemann-Straße mit dem Entwicklungsziel

zur Schaffung attraktiver Wohnbereiche weitergeführt hat. Durch die Festsetzung als reine Wohnbaugebiete für überwiegend gehobene Einfamilienhausbebauung wird ein gleichwertiger Ansatz bei der Nachbebauung angenommen. Unabhängig davon resultiert aus der Entwicklung des Baugebietes keine Wertminderung bestehender Grundstücke. Die Neubebauung im Bereich der Bebauungsplanänderung liegt ca. 38 m nördlich des Baukörpers des Herrn Siemes. Aufgrund dieser Abstände ist von keiner Störung der Wohnruhe anzugehen.

**4. Anregungen der Eheleute Wardecki und Eheleute Schreiber, Gustav-Stresemann-Straße 32, 45966 Gladbeck**

**Schreiben vom 12.06.2003, eingangen am 13.03.2003**

Die Eheleute Wardecki/Schreiber stellen nach Einsichtnahme der Planunterlagen fest, dass an der östlichen Seite ihres Grundstücks eine Grenzbebauung mit einer Doppelgarage vorgesehen ist. Der Abstand ihres Wohngebäudes zur Grenze beträgt lediglich 2,5 m. Darüber hinaus befinden sich an dieser Gebäudeseite Fenster, die bei einer Nachbarbebauung verschattet werden. Es wird um Änderung des Planentwurfes gebeten.

**Stellungnahme:**

Auf die Festsetzung der Doppelgarage im Bebauungsplanentwurf wird verzichtet. Die Errichtung von Garagen ist innerhalb der überbaubaren Flächen möglich. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise sind Garagen in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Im Entwurf ist bereits nachrichtlich eine Garage südlich des geplanten Gebäudes eingetragen. Für den Fall, dass der Erwerber des Neubaugrundstücks beabsichtigt, weitere Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten, ist dieses als Einzelfallentscheidung unter Wahrung nachbarlicher Belange möglich.

**5. Anregungen der Eheleute Gottwald, Gustav-Stresemann-Straße 10, 45966 Gladbeck**
**Schreiben vom 16.06.2003, eingegangen 17.06.2003**

Die Eheleute Gottwald bringen Anregungen zur Erschließungssituation zur Gustav-Stresemann-Straße vor. Sie regen an, diese Straße als Wohn- und Spielstraße umzuwandeln. Der Bürgersteig kann somit entfallen und die gesamte Straße u. a. von Fußgängern, Radfahrern und Joggern genutzt werden. Bei Wegfall des Bürgersteiges würden auch Überflutungen bei Regenfällen entfallen.

Für den Fall, dass lediglich die Kantensteine abgerundet werden, würde die Geschwindigkeit der Autos zunehmen. Dieses wird begründet, dass man besser aneinander vorbeifahren kann. Das Ausfahren aus der eigenen Garage würde somit zu einem höheren Verkehrsrisiko, das Be- und Entladen sowie Betreten der Verkehrsfläche schwieriger.

Es wird der Wunsch auf Erwerb des vorhandenen Wendehammers der Gustav-Stresemann-Straße geäußert. Dieser soll als privater Parkplatz genutzt werden.

Es wird die Frage nach der Abwicklung des Baustellenverkehrs gestellt.

**Stellungnahme:**

Wie bereits unter Punkt 1 dieser Vorlage beschrieben, soll die Gustav-Stresemann-Straße in diesem Teilbereich umgebaut werden. Der vorhandene Bordstein soll durch ein Rundbord ersetzt und der Gehweg gepflastert werden, so dass dieser für Begegnungsverkehr ausnahmsweise mit benutzt werden kann. Diese Maßnahme wird im Rahmen der Gesamterschließungsmaßnahme durch den Erschließungsträger umgesetzt. Hierdurch wird erreicht, dass die Straße im Querschnitt schmal bleibt und lediglich Begegnungsverkehr zwischen zwei Pkw möglich ist. Bei Begegnung mit

einem LKW kann nach Umbau der abgesenkten Bordsteine überfahren und der Gehweg mitgenutzt werden. Es wird durch Beibehaltung der Fahrbahn erreicht, dass lediglich langsames Fahren möglich ist. Genau dieses Ziel wird auch vom Einwender verfolgt.

Der Erwerb der vorhandenen Wendehammerfläche wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass ein Verkauf der Fläche an Private auszuschließen ist, um zu gewährleisten, dass dieser Bereich als öffentliche Fläche genutzt werden kann.

Die Abwicklung des Baustellenverkehrs ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanänderungsverfahrens. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Baustellenverkehr über die öffentlichen Verkehrsflächen abgewickelt wird.

**6. Anregungen des Karl-Heinz Jockenhöfer, Gustav-Stresemann-Str. 8, 45966 Gladbeck Schreiben vom 16.06.2003, eingegangen 18.06.2003**

Herr Jockenhöfer bringt Anregungen zur Erschließungssituation der Gustav-Stresemann-Straße vor. Er bringt vor, dass sich vor den Häusern 8-12 kein Gehweg befindet. Dieses hat zur Folge, dass man beim Verlassen der Garage direkt in die Straße einfährt und keinen Einblick in die Straße hat. Dieses stellt ein hohes Gefahrenpotential insbesondere für Radfahrer dar. Herr Jockenhöfer fordert die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches von Beginn des Kreuzungsbereiches Enfieldstraße Enfieldstraße /Gustav-Stresemann-Straße.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Gustav-Stresemann-Straße 8-12 Parkplätze fehlen und das Be- und Entladen vor den Häusern ebenso wie das Ein- und Aussteigen von älteren bzw. gehbehinderten Personen nicht möglich ist. Herr Jockenhöfer regt an a) den vorhandenen Wendehammerbereich für die Anwohner der Häuser 8-12 zu reservieren bzw. b) den Wendehammerbereich an die betroffenen Anwohner zu verkaufen.

**Stellungnahme:**

Der angesprochene Bereich liegt nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Wie bereits unter Punkt 1 und 5 dieser Vorlage beschrieben, soll die Gustav-Stresemann-Straße in diesem Teilbereich umgebaut werden. Der vorhandene Bordstein soll durch ein Rundbord ersetzt und der Gehweg gepflastert werden, so dass dieser für Begegnungsverkehr ausnahmsweise mit benutzt werden kann. Diese Maßnahme wird im Rahmen der Gesamterschließungsmaßnahme durch den Erschließungsträger umgesetzt. Hierdurch wird erreicht, dass die Straße im Querschnitt schmal bleibt und lediglich Begegnungsverkehr zwischen zwei Pkw möglich ist. Bei Begegnung mit einem LKW kann nach Umbau der abgesenkten Bordsteine überfahren und der Gehweg mitgenutzt werden. Es wird durch Beibehaltung der engen Fahrbahn erreicht, dass lediglich langsames Fahren möglich ist. Genau dieses Ziel wird auch vom Einwender verfolgt.

Die Schaffung eines verkehrsberuhten Bereiches ist nicht nur durch Aufstellen eines besonderen Verkehrszeichens möglich. Hier sind Umbaumaßnahmen unter Kostenbeteiligung der Anlieger erforderlich. Für den Bereich der Gustav-Stresemann-Straße wurden bereits durch Aufstellen von entsprechenden Verkehrszeichen (Kurve, Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit 20 km/h) besondere Regelungen getroffen.

Der Erwerb der vorhandenen Wendehammerfläche wird zur Kenntnis genommen. Einem Verkauf dieser öffentlichen Fläche an Private soll nicht nachgekommen werden. Es ist beabsichtigt, bei möglicher Nutzung dieser Fläche als Parkplatz diesen Bereich insgesamt der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, eine Reservierung dieser Fläche bzw. ein Verkauf ist somit ausgeschlossen.

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB hat in der Zeit vom 19.05. – 18.06.2003 stattgefunden. Mit Schreiben vom 03.06.2003 wurden die Beteiligten zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.06.2003 gebeten. Zusätzlich wurde für den 11.06.2003 ein Erörterungstermin zur Abstimmung von Fragen angeboten. Dieser Termin wurde jedoch von keinem Beteiligten in Anspruch genommen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht (die Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt):

1. Deutsche Telekom AG, Postfach 100709, 44782 Bochum
2. Kreis Recklinghausen –Untere Wasserbehörde-, 45655 Recklinghausen
3. Staatliches Umweltamt, Postfach 2062, 45678 Herten

**Zu 1: Deutsche Telekom Schreiben vom 05.06.2003**

Die Telekom AG weist darauf hin, daß zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist.

Sie bittet um Aufnahme von Hinweisen in die Begründung zur Freihaltung von geeigneten Leitungstrassen. Des weiteren soll eine frühzeitige Koordinierung der Baumaßnahmen gewährleistet werden.

**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 Telekom angeregte Aufnahme der Hinweise zur Koordinierung der Erschließung geht über dieses Ziel hinaus. Einer Aufnahme der Hinweise in die Begründung wird nicht gefolgt.

Die Erschließung soll durch die GWG Gladbeck erfolgen. Das Schreiben der Telekom wird zur Vorabstimmung bereits jetzt an den Erschließungsträger weitergereicht. Die Baugrundstücke im Planbereich werden alle von öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Für die Erschließung des Bereiches sollen entsprechende Erschließungsverträge geschlossen werden. Eine Beteiligung der Versorgungsträger ist somit gegeben.

**Zu 2: Kreis Recklinghausen -Schreiben vom 12.06.2003**

Der Kreis Recklinghausen bringt verschiedene Anregungen zur Bebauungsplanänderung vor.

**2.1 Untere Wasserbehörde –UWB-**

Die Untere Wasserbehörde bringt Bedenken gegen die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken vor. Dieses wird wie folgt begründet:

Der Bodengutachter Geokom hat mit Datum vom 29. November 2002 die "Versickerungsuntersuchung für ein Baugebiet an der Gustav-Stresemannstraße in Gladbeck" vorgelegt.
Gem. Pkt. 1 bezieht er seine Versickerungsuntersuchung auf die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers von Straßenflächen. In diesem Rahmen wurde der Bodenaufbau mit Hilfe von 5 Rammkernsondierungen erfasst. Ein Infiltrationsversuch und eine Korngrößenanalyse erfolgten, um die hydraulische Leitfähigkeit des Bodens zu charakterisieren. Sämtliche Aufschlusspunkte befinden sich im zukünftigen Straßenbereich.

In Tiefen von 1,4 m bis 1,7 m unter Geländeoberkante beginnt die bindige Basisschicht (Verwitterungshorizont des Recklinghäuser Sandmergels). Gem. Sickerversuch ist innerhalb dieses Horizontes eine Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen. Der Bodengutachter hat zwar keine zusammenhängende Grundwasseroberfläche angetroffen, er weist jedoch auf erhöhte Wassergehalte innerhalb der Schluffe bei den Sondierungen RKS 2 - RKS 5 hin. Weiterhin äußert er die Annahme, dass über den als wasserstauend wirkenden Recklinghäuser Schichten sich Stauwasser bilden kann.
Der Bodengutachter kommt zu der Schlussfolgerung, dass bei der Auswahl einer geeigneten Versickerungsanlage deren Sohlabstand zum Top der stauenden Schluffe zu berücksichtigen ist, auf denen sich ein Bodenwasserhorizont (Stauwasser) ausbilden kann.

Damit es hierbei zu keiner Beeinträchtigung der Infiltrationsanlage kommt, sollte eine Versickerungsmethode gewählt werden, deren bauartbedingte Tiefe vergleichsweise gering ausfällt und somit der in dem ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 geforderte Mindestabstand zwischen Anlagensohle und Bodenwasserhorizont gewährleistet werden kann. Deshalb wird eine **Muldenversickerung** empfohlen.

Der Unteren Wasserbehörde ist bekannt, dass im 300 m westlich liegenden Baugebiet Enfieldstraße (22. Änderung des B-Plans Nr. 34) bei den Tiefbauarbeiten ebenfalls ein nicht unerheblicher Stauwasseranfall angetroffen worden ist. Weiterhin gibt es Informationen von Anwohnern in v.g. Baugebiet Enfieldstr. sowie von der Eigentümerin des Wohnhauses Gustav-Stresemann-Straße 54-56 darüber, dass bei größeren Niederschlägen der Wasserstand im Untergrund temporär ansteigt.

Seitens der unteren Wasserbehörde wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Tiefenlage der bindigen Basisschicht teilweise bereits ab 1,4 m unterhalb der Geländeoberkante beginnt. Es ist zu erwarten, dass sich darüber ein gewisser Stauwasserhorizont entwickeln wird, deren Mächtigkeit nicht bekannt ist.

Weiterhin wird auf folgendes hingewiesen:
Entsprechend dem RdErl. d. MURL zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG (v. 18.5.98) muss die Sohle einer Rigolenversickerung mindestens 1 m oberhalb des Grundwassers liegen.
Darüber hinaus gibt das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" u.a. folgenden Hinweis zum Bau von Versickerungsanlagen:

> "Bei Versickerungsmulden bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Bepflanzung der Muldenfläche mit Bodendeckern oder Hochstauden. Sofern sich unter der Mulde noch eine Rigole befindet, kommen nur flachwurzelnde Pflanzen dafür in Frage. Von Bäumen sollte mindestens ein Abstand gehalten werden, der der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers entspricht."

Da auf den Wohngrundstücken teilweise bereits Bäume und Sträucher vorhanden sind bzw. dort wo noch keine Bäume stehen, gem. textl. Festsetzung jeweils pro Grundstück ein Baum gepflanzt werden muss, ist bei einer **Rigolenversickerung** ein Nutzungskonflikt nicht auszuschließen.

Unter summarischer Betrachtung v.g. Randbedingungen ist die dauerhafte Funktionsfähigkeit einer Versickerungsanlage auf den einzelnen privaten Wohngrundstücken in frage zu stellen.
Seitens der unteren Wasserbehörde wird daher gefordert zu prüfen, ob eine **ortsnahe Einleitung** aller im Baugebiet anfallenden Niederschlagswässer technisch möglich ist. Am Nord-östlichen Rand des Baugebietes befindet sich ein Vorfluter, der gfls. hierzu genutzt werden kann. Vom Wohngebäude Gustav-Stresemann-Straße 54-56 wird dort bereits Niederschlagswasser eingeleitet.
Wie bei dem Ortstermin am 11.06.03 besprochen, ist auf der für die Versickerung festgesetzten Fläche dann eine Rückhaltung zu realisieren.

**Diese Lösung einer ortsnahen Einleitung wird unter dem Allgemeinwohlaspekt seitens der unteren Wasserbehörde favoritisiert.**

Darüber hinaus wird die Aufnahme folgender textlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan gefordert:

1. Alle Keller der Gebäude sind durch eine geeignete Baustoffwahl gegen Stauwasser zu schützen bzw. abzudichten.
2. Es dürfen keine (Ring-)Dränagen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

**Stellungnahme:**

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Entwässerung des **Niederschlagswassers der privaten Grundstücke** soll daher abweichend zur ursprünglichen Absicht nicht mehr auf den privaten Grundstücken erfolgen. Statt dessen erfolgt die Entwässerung von Niederschlagswasser der privaten Grundstücke über die öffentliche Verkehrsfläche mit Hilfe offener Rinnen bzw. teilweise in geschlossenen Kastenrinnen mit Einleitung in die Versickerungsmulde. Die Mulde dient der Versickerung und Rentention des Niederschlagswassers. Über einen gedrosselten Überlauf wird die überschüssige Wassermenge einem Seitenarm des Quälingsbaches zugeführt. Dies soll mit Hilfe eines offenen Grabens, der parallel zur vorhandenen Gustav-Stresemann-Straße angelegt wird, geschehen. Dieser neue Graben soll in nordwestlicher Richtung verlaufen und in das vorhandene Grabensystem münden. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt mit Hilfe der Festsetzung einer 4,0 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Auf **öffentlichen Verkehrsflächen** fließt das Niederschlagswasser ebenfalls in die Versickerungsmulde parallel zur Gustav-Stresemann-Straße.

Diese Fläche der Versickerungsmulde/Retentionsfläche ist öffentlich-rechtlich zu sichern. Die Dimensionierung und Ausbildung wird mit dem Erschliessungsträger in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

**2.2 Untere Landschaftsbehörde**

Die Untere Landschaftsbehörde regt eine Überprüfung der im Landschaftspflegerischen Begleitplan zugrunde gelegten Biotopwertpunkte (insbesondere auf die anzurechnenden Mittelwerte) sowie ggfls. eine entsprechende Korrektur des Kompensationsbedarfes an.

**Stellungnahme:**

Eine Abstimmung zwischen der Unteren Landschaftsbehörde und der Stadt Gladbeck hat am 17.07.2003 stattgefunden. Eine Änderung ist nicht erforderlich, eine Korrektur des Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

**Zu 3: Staatliches Umweltamt Schreiben vom 13.06.2003**

Mit Schreiben vom 13.06.2003 schließt sich das Staatliche Umweltamt inhaltlich den Bedenken des Kreises Recklinghausen –Unter Wasserbehörde- an. Die Stadt Gladbeck wird aufgefordert, weitere Untersuchungen durchführen zu lassen mit dem Ziel einer ortsnahen Einleitung aller Oberflächenwässer in ein vorhandenes Nebengewässer des Quälingsbaches.

**Stellungnahme:**

Die Anregungen sind bereits unter Punkt 2.2 behandelt worden.

**Weitere Änderungen des Planentwurfes**

Bei der Prüfung der geplanten Regenwasserentsorgung durch das Ingenieuramt der Stadt Gladbeck wurde festgestellt, daß im Wendehammer der geplanten Anliegerstraße eine Versickerungsfläche mit gleichzeitiger Baumpflanzung vorgesehen ist. Um eine einwandfreie Versickerung zu gewährleisten, sind die Versickerungsanlagen von jeglicher Bepflanzung frei zu halten.

Die Anpflanzung von Straßenbäumen an dieser Stelle wurde aus dem Planentwurf herausgenommen. Durch den Wegfall der 3 Einzelbäume wurde die Eingriffsbilanzierung entsprechend korrigiert.

Finanzielle Auswirkungen

Keine [x]*

Folgende [x]**

| **Einnahme (€)** | **VwHH** | **VmHH** |
|---|---|---|
| Einmalig: | | |
| Jährlich: | | |
| Darin enthalten: | | |
| Zuschüsse: | | |
| Beiträge Dritter: | | |
| | | |

| **Ausgabe (€)** | **VwHH** | **VmHH** |
|---|---|---|
| Einmalig: | | |
| Jährlich: | | |
| Darin enthalten: | | |
| Personalkosten: | | |
| Unterhaltungs.u. Betriebskosten: | | |
| Finanzierungs-Kosten: | | |

Haushaltsmittel stehen: [ ] Zur Verfügung: [ ] Nicht zur Verfügung

* (es wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsaufwendungen vom Bauträger auf gewendet werden)

** Unterhaltung der öff. Flächen

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtplanungs- und Bauausschuß beschließt wie folgt:

**Offenlegungsbeschluß gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Mit der Begründung vom 16.06.2003 ist der Bebauungsplanentwurf Nr. 34 –28.Änderung-, Gebiet: Rentfort-Nord (Gustav-Stresemann-Straße), entsprechend der Entwurfsfassung vom 16.06.2003, öffentlich auszulegen.

Der seit dem 24.09.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34, Gebiet: Rentfort-Nord, soll innerhalb des Geltungsbereiches der 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 aufgehoben werden und ist ebenfalls 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: