

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss		19.01.2006	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Bebauungsplan Nr. 29a<sup>2</sup>**

**Gebiet: Bloomshof-West**

**hier: Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**Begründung:**

**Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29a<sup>2</sup>**

Der seit dem 30.12.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 29 - Gebiet: Bloomshof-sieht für den Bereich zwischen Gecksheide und Ludwig-Bette-Weg im Norden sowie Bundesstraße B 224 im Süden eine Wohnbebauung in gruppenweisem Geschosswohnungsbau mit zwei bis zu sechs Geschossen, ausgedehnten Stellplatzanlagen (Tiefgaragen) und Abstandsgrün vor. Er entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen.

Der östliche Teil ist bereits 1992 durch den Bebauungsplan Nr. 29a<sup>1</sup> „Bloomshof“ ersetzt worden. Nach Erstellung der Erschließungsanlagen wurde das Gelände durch die Viterra AG vermarktet. Nachdem eine vollständige Bebauung des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 29a<sup>1</sup> inzwischen erfolgt ist, ist die Entwicklung des Westteils des Bebauungsplanes Nr. 29 eingeleitet worden. Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 04.09.2001 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 29a<sup>2</sup>, Gebiet: Bloomshof-West, gefasst.

Der zwischen der Neubebauung des Bloomshofes und der Erlenstraße gelegene Bebauungsplanbereich wird durch eine ca. 30 - 40 m breite, von Nord nach Süd verlaufende Grünfläche gegliedert. Diese soll als übergeordneter Grünzug erhalten bleiben und differenziert das Gebiet des neuen Bebauungsplanes in zwei Teilbereiche.

Östlich des Grünzuges sollen in Anlehnung an das benachbarte Baugebiet großzügige Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung entstehen. Westlich ist eine Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung entlang einer von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraße geplant. Diese schließt im Westen und Norden an die Elfriedenstraße bzw. den Ginsterweg/Gecksheide an.

<b>Mitzeichnungen</b>				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

Die Viterra hat für die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB zwei städtebauliche Alternativen für eine Bebauung erarbeitet. Grundsätzlich unterscheiden sich diese Alternativen durch verschiedene Erschließungskonzeptionen.

In dem Konzept 1 ist der Bereich östlich der Grünfläche erschließungsmäßig dem Wohnquartier des Bebauungsplanes Nr. 29 a<sup>1</sup> zugeordnet. In Richtung Erlenstraße verbinden lediglich Fuß- und Radwegeverbindungen dieses Quartier nach Westen.

In dem Konzept 2 wird der komplette Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 a<sup>2</sup> erschließungsmäßig von der Erlenstraße über die Gecksheide bzw. Elfriedenstraße angebunden. Zum bereits fertiggestellten Gelände des Bebauungsplangebietes Nr. 29 a<sup>1</sup> sind lediglich Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen.

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

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 17.06. – 28.06.2002 durchgeführt. Hierbei wurden beide Konzepte vorgestellt.

Folgende Personen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

#### **Herr Rainer Witzenberger, Landstraße 188, 45968 Gladbeck Vermerk vom 18.06.2002**

Herr Witzenberger bringt vor, dass seine Eltern Eigentümer des Grundstücks Elfriedenstraße 37 sind. Über das östlich angrenzende städtische Flurstück 508 werden die im hinteren Grundstücksbereich vorhandenen Garagen erschlossen. Die Neubauplanungen betreffen diese Situation nicht.

#### **Stellungnahme:**

Der überarbeitete Entwurf berücksichtigt eine Erschließungsfläche.

#### **Frau Reker-Badziong, Ginsterweg 12, 45964 Gladbeck Vermerk vom 25.06.2002**

Frau Reker-Badziong favorisiert das Konzept 1. Hierbei soll auf mehrgeschossige Bebauung verzichtet werden. Darüber hinaus ist eine gleichmäßige Verteilung der Verkehrsbelastung zu gewährleisten. Eine einseitigen Erschließung über die Elfriedenstraße führt zu einer übermäßigen Belastung der hier wohnenden Anwohner, weitere Erschließungen sollen zu Entlastungen führen.

#### **Stellungnahme:**

Der überarbeitete Entwurf berücksichtigt die vorgebrachten Anregungen.

#### **Frau Regina Nick, Sigismund-von-Radecki-Weg 5 Frau Susanne Bühling, Sigismund-von-Radecki-Weg 17 Vermerk vom 28.06.2002**

Frau Nick und Frau Bühling bringen vor, dass bei dem Konzept 2 die Erschließung des östlichen Teils der neuen Bebauung ausschließlich über den Sigismund-von-Radecki-Weg vorgesehen ist. Dieser Weg ist eine gut angenommene Spielstraße. Es wird befürchtet,

dass bei einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 100 PKW täglich der Sinn und Zweck dieser Spielstraße gefährdet ist.

### **Stellungnahme:**

Der überarbeitete Entwurf berücksichtigt die vorgebrachten Anregungen, eine durchgehende Erschließung für PKW vom Bereich Bloomshof-Ost zur Elfriedenstraße entsprechend des Konzeptes 2 ist nicht mehr vorgesehen.

### **Herr Wilhelm Feldkamp, Elfriedenstraße 43, 45964 Gladbeck Schreiben vom 27.06.2002**

Herr Feldkamp kündigt mit o.g. Schreiben nach Einsicht der Planunterlagen Bedenken und Anregungen an. Eine Konkretisierung ist nicht erfolgt

### **Weiteres Vorgehen - Planüberarbeitung**

Nach Abschluss der Bürgerbeteiligung hat die Eigentümerin E.ON Montan GmbH in Abstimmung mit der Verwaltung auf der Basis des Konzeptes 1 eine Überarbeitung des Bebauungsplankonzeptes vorgenommen. Ein entsprechender Planungsauftrag wurde an die Architekten & Stadtplaner des Büros Pesch & Partner aus Herdecke vergeben.

Der städtebauliche Vorentwurf stellt ein Wohnquartier dar, das aus freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern besteht. Der Planbereich wird durch eine von Nord nach Süd verlaufende Grünfläche gegliedert. Diese soll als übergeordneter Grünzug erhalten bleiben bzw. ergänzt werden und gliedert das Gebiet des neuen Bebauungsplanes in zwei Teilbereiche.

Beide Quartiere sind verbunden durch einen Fuß- und Radweg, der auch über das Plangebiet hinaus eine Bedeutung besitzt.

Mit dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie eine Abstimmung in der Verwaltung durchgeführt.

### **Erweiterung des Plangebietes**

Das Plangebiet wurde im Übergang zum östlich angrenzenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29a<sup>1</sup> geringfügig erweitert. Durch die Anpassung öffentlicher Verkehrsflächen an die bereits vorhandene, tatsächliche Grundstücksteilung soll eine verbesserte Erschließung zur Heinrich-Krahn-Straße bzw. zum Sigismund-von-Radecki-Weg ermöglicht werden. Die Veränderung des Planbereiches ist den als Anlage beigefügten Übersichtsplänen zu entnehmen. Der zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erarbeitete Planentwurf beinhaltet bereits diese Veränderungen.

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** wurde in der Zeit vom 21.09.2005 bis 21.10.2005 durchgeführt. Es wurden Anregungen von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Die entsprechenden Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt:

### **1. Landesbetrieb Straßenbau NRW (Schreiben vom 18.10.2005)**

Es bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch angeregt, die Anbauverbotszone nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) § 9 in die Planunterlagen zu ergänzen.

#### **Stellungnahme:**

Der Anregung wurde gefolgt. Die Anbauverbotszone wurde in die Planunterlage eingetragen.

### **2. Emscher Lippe GmbH (Schreiben vom 12.10.2005 und 08.11.2005)**

Es wird um Aufnahme einer notwendigen Trafofläche im Bereich des Ginsterweges gebeten. Mit Ergänzungsschreiben vom 08.11.05 hat die ELE den Standort weiter konkretisiert.

#### **Stellungnahme:**

Die Fläche wurde als Versorgungsanlage –Elektrizität- in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3. Forstamt Recklinghausen (Schreiben vom 19.10.2005)**

Das Forstamt bringt keine grundsätzlichen Bedenken vor. Es wird jedoch angeregt, den Begriff „Erholungswald“ nicht zu verwenden da der Wald im Planungsgebiet Bloomshof nicht durch eine entsprechende Verordnung im forstrechtlichen Sinne erklärt wurde.

#### **Stellungnahme:**

Es verbleibt im Bebauungsplan bei der Festsetzung als Wald, auf den zusätzlichen Begriff „Erholungswald“ wird verzichtet.

### **4. Kreis Recklinghausen (Schreiben vom 25.10. und 29.11.2005)**

Es werden Anregungen verschiedener Behörden vorgebracht:

#### **4.1 Untere Wasserbehörde**

Die Untere Wasserbehörde nimmt Bezug auf eine Abstimmung zur entwässerungstechnischen Erschließung mit dem StUA Herten, Kreis RE, Stadt Gladbeck sowie Ing.büro Spitzbarth & Oertel.

Es wird darauf hingewiesen, dass der entwässerungstechnische Fachbeitrag nicht vorliegt und somit eine endgültige Stellungnahme nicht möglich ist. Es werden verschiedene Möglichkeiten der weiteren Abstimmung angeboten (Einreichen der Unterlagen bzw. Termin).

#### **Stellungnahme:**

Der Fachbeitrag zur Entwässerung wurde dem Kreis Recklinghausen durch das Planungsbüro Spitzbarth und Oertel mittlerweile übergeben. Von Seiten des Kreises Recklinghausen werden zur Entwässerung keine weiteren Bedenken geäußert. Die Untere Wasserbehörde hat mit Schreiben vom 29.11.2005 ihre vorsorglich geäußerten angekündigt Bedenken zurückgenommen.

#### **4.2 Untere Abfallwirtschafts- u. Bodenschutzbehörde**

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bringt zwar keine Bedenken vor, macht jedoch Aussagen zur Verstärkung einer Abdeckung im Spielplatzbereich sowie zur Grundwasserproblematik und Ableitung von Niederschlagswasser.

##### **Stellungnahme:**

Die Altlastenstelle der Stadt Gladbeck schließt sich im wesentlichen der Beurteilung der Kreisbehörde an. Sie führt jedoch aus, dass die Grundwassersituation zur Zeit nicht ausreichend beurteilt ist. Eine Untersuchung ist jedoch für 2006 vorgesehen. Sicherheitshalber sollte ein entsprechender Hinweis für die Nutzung von Grundwasser in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

##### **Hinweis**

Auf eine Entnahme und Nutzung von Grundwasser zum Eigenwasserverbrauch (Trinkwasser und Nichttrinkwasser) ist bis zur Durchführung qualifizierter Grundwasseruntersuchungen zu verzichten. Entsprechende Untersuchungen sind für 2006 geplant. Auskünfte erteilt die Stadt Gladbeck, Bauverwaltungsamt, Abt. Bodenschutz/Altlasten.

#### **4.3 Kreisgesundheitsamt**

Das Kreisgesundheitsamt bringt vor, dass eine angemessene, ungestörte Nutzung der "Außenwohnflächen" nicht außer acht gelassen werden sollte. Es wird im Hinblick auf einen möglichen Ausbau der A 52 und daraus resultierende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte angeregt, zu prüfen, ob in der jetzigen Planungsphase die Möglichkeit zu ergänzenden Lärminderungsmaßnahmen besteht (z.B. Erhöhung des vorhandenen Lärmschutzes, Vergrößerung des Abstandes von Wohnbebauung zur Lärmquelle, Riegelbebauung).

##### **Stellungnahme:**

Zur Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsimmissionen wurde ein Gutachten durch den RWTÜV Essen vom 23.09.2002 erstellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind in der Begründung dargelegt. Es wird festgestellt, im gesamten Bebauungsplanbereich der schalltechnische Orientierungswert für die nächtliche Lärmbelastung in reinen Wohngebieten gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten wird.

Aufgrund der Orientierungs- und Immissionsgrenzwertüberschreitungen sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Mit dem Baugebiet Bloomshof Nr. 29a<sup>1</sup> ist bereits ein Lärmschutzwall und eine 5 m hohe Lärmschutzwand (südlich Erlenstraße 79 und 81) errichtet worden. Daher sind im Bebauungsplan zusätzliche passive Maßnahmen (Schallschutzfenster) festgesetzt worden.

Die vom Kreisgesundheitsamt mit Schreiben vom 25.10.2005 vorgebrachten Anregungen zu einer möglichen ungestörten Nutzung von „Außenwohnbereichen“ auch unter Berücksichtigung des denkbaren Ausbaus der A 52 wurden geprüft und wie nachfolgend ausgeführt beurteilt:

Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Gärten) der südlichen geplanten Häuser liegen aufgrund der angestrebten Ausrichtung nach Süden an der der Bundesstraße zu

gewandten Seite. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten und die Immissionswerte der 16. BimSchV eingehalten. Die Überschreitungen treten vor allem während der Nachtzeit auf, in diesem Zeitraum werden Außenwohnbereiche in aller Regel nicht genutzt.

Die Orientierungswerte sind für reine Wohngebiete sehr niedrig und können innerhalb des Bereiches von Großstädten nur selten eingehalten werden. Änderungen der baulichen Konzeptionen würden zu keinen anderen Ergebnissen führen, solange die angestrebte Ausrichtung der Gärten weiterhin gewünscht ist.

Eine allenfalls mögliche Erhöhung des Lärmschutzwalles auf dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29a1, Bloomshof-Ost, von 5 m auf z.B. 10 m würde voraussichtlich eine geschätzte Reduzierung um 3 dB(A) ergeben. Eine Veränderung von 3 dB(A) stellt für das menschliche Gehör die unterste Grenze der Wahrnehmbarkeit dar. In Abwägung des Kosten-Nutzenverhältnisses und vor dem Hintergrund, dass sich die Prognose des Verkehrsaufkommens auf die morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden bezieht und weniger die schalltechnisch relevanten Mittelwerte für Tages- bzw. Nachtzeiten zugrunde legt sowie aus städtebaulichen Gründen soll auf eine so drastische Erhöhung der Lärmschutzwand verzichtet werden.

Der mögliche Ausbau der A 52 und die resultierende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte konnte im vorliegenden Gutachten nicht mit konkreten belastbaren Prognosezahlen berechnet werden. Im Rahmen einer Maximalwertabschätzung wurde ein mögliches Verkehrsaufkommen von 70.000 bis 80.000 Kfz/24 h genannt. Nach Realisierung des Ausbaus würden sich unter dieser Voraussetzung die Immissions- und Beurteilungspegel um 2 dB(A) erhöhen. Auch unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens von ca. 80.000 Kfz/24 h nach dem denkbaren Ausbau liegen die geplanten Wohnhäuser im Lärmpegelbereich III, die Gebäude an der Erlenstraße bleiben im Lärmpegelbereich IV.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Lärmwerte für die Gebäude durch passiven Schallschutz eingehalten werden. Für die Außenwohnflächen treten Überschreitungen hauptsächlich nachts auf, wenn diese nicht genutzt werden. Die Berechnungen sind auf den heutigen Ist-Fall zu beziehen. Für die Ausbauprognose des Ausbaus der A 52 sind keine Einstufungen in höhere Lärmpegelbereiche zu erwarten. Der Bebauungsplan wird in der vorgelegten Form weiter fortgeführt.

### **Weiteres Vorgehen:**

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

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss beschließt wie folgt:

**Offenlegungsbeschluss gem. § 2 (2)) BauGB**

Mit der Begründung vom 19.12.2005 ist der Bebauungsplan Nr. 29 a<sup>2</sup>, Gebiet: Bloomshof-West, entsprechend der Entwurfsfassung vom 19.12.2005 öffentlich auszulegen.

Der seit dem 14.04.1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 29a<sup>1</sup>, Gebiet: Bloomshof, soll innerhalb des vom Bebauungsplan Nr. 29a<sup>2</sup> überlagerten Geltungsbereiches 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: