

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

| | | | |
|---------------------------------|------------------|------------|-------|
| Vorlage für den | Berichterstatter | Sitzung am | Punkt |
| Stadtplanungs- und Bauausschuss | Stadtbaurat Tum | 10.09.2009 | |

öffentliche Sitzung

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 139

Gebiet: Hege- / Lottenstraße

hier: I. Erweiterung des Plangebietes

II. Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Mit Schreiben vom 24.07.2003 ist der Antrag gestellt worden, für ein ca. 4000 m² großes Grundstück (Flur 128, Flurstück 217) einen "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan" einzu-leiten, um an der Lottenstraße Baurechte für ca. 20 Wohneinheiten als Doppelhäuser ent-wickeln zu können. Eine Umsetzung dieses Vorhabens setzt allerdings eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes voraus, der für das genannte Grundstück eine "land-wirtschaftliche Fläche" darstellt. Darüber hinaus stehen die Festsetzungen des Land-schaftsplanes Nr. 4 zur Zeit einer baulichen Entwicklung dieser Fläche entgegen.

Trotz der ungünstigen planungsrechtlichen Voraussetzungen wird eine Baulandentwick-lung an diesem Standort unter bestimmten Rahmenbedingungen als sinnvoll erachtet. Da-zu gehört, die beantragte Fläche nicht isoliert zu betrachten, sondern zusammen mit an-grenzenden städtischen Liegenschaften zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept zu entwickeln. Zu den städtischen Liegenschaften gehören in erster Linie Teile des angren-zenden Friedhofserweiterungsbereiches, der auf Grund der geänderten Bedarfslage nicht mehr benötigt wird. Im Weiteren sind städtebauliche Vorentwürfe erarbeitet worden, die skizzieren, wie im Bereich dieser Erweiterungsfläche eine Bebauung entwickelt werden kann, die auch den Bedürfnissen des Friedhofbetriebes Rechnung trägt.

Für den westlichen Teil des Plangebietes, der sich einschließlich der bestehenden Zuwe-gungen (Zufahrten zu den Höfen Wortmann und Niewerth) im Privatbesitz befindet, muss-te in Abstimmung mit dem Kreis Recklinghausen und der Bezirksregierung Münster eine sinnvolle Abgrenzung des zukünftigen Baugebietes gefunden werden. Hierzu fanden Ge-spräche bei der Unteren Landschaftsbehörde und bei der Bezirksregierung Münster statt. Die erarbeiteten Entwurfsvorschläge, die eine maximale Ausdehnung des Baulandes auf das westlich angrenzende Gelände eines Gartenbaubetriebes vorsahen, wurden von den Behörden als problematisch beurteilt, weil das konzipierte Baugebiet in einen regionalen

| Mitzeichnungen | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|----------------|---------------|--------------|------------|
| Bürgermeister: | Erster Beigeordneter: | Stadtkämmerer: | Beigeordneter | Stadtbaurat: | Rechtsamt: |
| Datum: | Datum: | Datum: | Datum: | Datum: | Datum: |
| _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Grünzug hineinragen würde. Da der Grünzug im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ausgewiesen ist, würde eine Einbeziehung von größeren Bauflächen über den Weg zum Hof Niewerth hinaus ein GEP-Änderungsverfahren nach sich ziehen, dessen Erfolgsaussichten z. Zt. begrenzt sind.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen soll das Baugebiet an seinem westlichen Rand mit einem 35-40m tiefen Streifen als Bauland entlang der Zufahrt zum Hof Niewerth entwickelt werden. Der dortige Weg befindet sich im Privatbesitz und muss, um eine ausreichende verkehrliche Erschließung zu gewährleisten, im Zuge der Baugebietsentwicklung ausgebaut werden.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 09.03.2006 den Aufstellungsbeschluss für das o.g. Bebauungsplanverfahren gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.09.2008 bis 07.10.2008 durchgeführt. Anregungen sind in diesem Zeitraum nicht vorgebracht worden. Im Nachgang zur Beteiligung der Öffentlichkeit hat die **Fa. Pilkington Holding GmbH** mit Schreiben vom 24.11.2008 Anregungen zu den im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan vorgetragen.

Fa. Pilkington Holding GmbH

In ihrem Schreiben äußert die Pilkington Holding GmbH die Befürchtung, dass durch die vorgesehene bauliche Entwicklung Beeinträchtigungen für ihren Betrieb entstehen können. Sie regen daher an, auf die Entwicklung eines Baugebietes in ihrem unmittelbaren Umfeld zu verzichten oder geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass keine Beeinträchtigungen für die Fa. Pilkington entstehen.

Stellungnahme:

Zur Ermittlung von immissionsbedingten Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit eine gutachterliche Untersuchung für das Plangebiet vorgenommen. Dabei wurden auch die Auswirkungen für die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche der westlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebe Pilkington AG und Glasrecycling Reiling GmbH betrachtet.

Die Ergebnisse der Berechnungen des Gewerbelärms belegen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für reine Wohngebiete (WR) zur Tageszeit im gesamten Plangebiet unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Grundlagen eingehalten bzw. unterschritten wird. Die Unterschreitungen betragen mindestens 7 dB(A).

In der ungünstigsten Nachtstunde dagegen wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für reine Wohngebiete (WR) im südwestlichen Bereich des Plangebietes bis ungefähr 80 m nordöstlich der Lottenstraße um bis zu ca. 4 dB(A) überschritten. In diesem Bereich wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) hingegen eingehalten bzw. unterschritten. Im nordöstlichen Plangebiet, ungefähr 80 m nordöstlich der Lottenstraße, wird hier dann auch der Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete (WR) eingehalten bzw. unterschritten.

Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen zum Gewerbelärm machen deutlich, dass bei Würdigung der gewerblichen Bestandssituation einerseits und der städtebaulichen Zielsetzung "Wohnbauentwicklung" andererseits, im Sinne von gegenseitiger Rücksichtnahme ein Aneinandergrenzen von Gewerbe- und Wohnnutzung durch eine Gliederung des Baugebietes realisierbar ist. Entsprechend der immissions-

schutztechnischen Beurteilung der Gewerbegeräusche wird daher der südwestliche Bereich des Plangebietes bis ungefähr 80 m nordöstlich der Lottenstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) und der weiter nordöstlich gelegene Teil als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Insofern werden die zulässigen Lärmrichtwerte für die Wohngebiete überall sicher eingehalten bzw. unterschritten.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 29.07.2008 bis 05.09.2008 und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 02.12.2008 bis 15.01.2009 durchgeführt worden. Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise im Zuge der beiden o.g. Verfahrensschritte abgegeben (die Schreiben sind der Vorlage als Anlage beigefügt):

1. **Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Hamm (Schreiben vom 17.12.2008)**
2. **PLE doc GmbH (Schreiben vom 26.08.2008)**
3. **RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (Schreiben vom 15.08.2008)**
4. **ELE Emscher Lippe Energie GmbH (Schreiben vom 06.08.2008 und 06.01.2009)**
5. **Bezirksregierung Münster [ehem. StUA] (Schreiben vom 10.09.2008 und 09.02.2009)**
6. **Regionalverband Ruhr (Schreiben vom 18.08.2008 und 12.12.2008)**
7. **Kreis Recklinghausen (Schreiben vom 03.09.2008 und 15.01.2009)**

zu 1.: Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Hamm

Schreiben vom 17.12.2008:

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn folgender Hinweis berücksichtigt wird:

Schon zu Beginn der Planungsarbeiten für Baugebiete und andere immissionspflichtige Gebiete oder Anlagen sind durch den Planungsträger im Bereich vorhandener oder geplanter Straßen wirksame Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrsimmissionen, vor allem durch ausreichende Abstände von den Hauptverkehrsstraßen, vorzusehen. Unter Hinweis auf die Grundsätze des § 50 BImSchG und des § 1 (3 und 4) BauGB bittet der Landesbetrieb, eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Eine Prüfung, insbesondere in schalltechnischer Hinsicht, über straßenplanerische und anbaurechtliche Belange hinaus, erfolgt von ihm nicht.

Stellungnahme:

Zur Ermittlung von immissionsbedingten Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm wurde eine gutachterliche Untersuchung für das Plangebiet vorgenommen. Dabei wurden die Auswirkungen sowohl für die vorhandene als auch geplante rückwärtige

Bebauung an und nördlich der Hegestraße durch die Hegestraße selbst und der ca. 700 m entfernt befindlichen Autobahn A 31 untersucht.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten und der vorgenommenen Betrachtungen hinsichtlich der immissionsschutztechnischen Beurteilung für das künftige Baugebiet von der Autobahn A 31 keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet ausgelöst werden.

zu 2.: PLE doc GmbH

Schreiben vom 26.08.2008:

Die PLE regt in ihrer Stellungnahme an, die Verläufe der Versorgungseinrichtungen von der E.ON Ruhrgas AG und der GasLINE GmbH & Co.KG in den Bebauungsplan zu übernehmen und in der Begründung zu erwähnen.

Stellungnahme:

Der Anregung der PLE wird gefolgt. Die Verläufe der Versorgungseinrichtungen werden im Bebauungsplan übernommen und durch ein Leitungsrecht zug. der Begünstigten gesichert.

zu 3.: RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

Schreiben vom 15.08.2008:

Die RWW hat gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Dabei gehen sie davon aus, dass ihre vorhandenen Anlagen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können.

Ferner weisen sie darauf hin, dass Kosten, die durch Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen aufgrund von Bodenbelastungen (Punkt 12 der Begründung, Altlasten) im Trassenbereich ihrer Leitungen entstehen, nicht von ihr getragen werden.

Stellungnahme:

Die vorhandenen Leitungen bedienen nicht das zu entwickelnde Baugebiet. Sie sind im bestehenden Straßensystem vorhanden und für die Neubebauung zu erweitern. Die Erweiterung der Systeme wird den allgemein geltenden Regeln der Technik der DIN 1998 und dem DVGW-Regelwerk GW 125 entsprechen.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befand sich zwischen 1898 und 1930 ein Ziegeleibetrieb; die ehemalige "Vaerst`sche Ziegelei" (Flächengröße ca. 2 ha). Die Fläche ist im Verdachtsflächenkataster der Stadt Gladbeck unter der Nr. 107 erfasst. Im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen wird die Fläche unter der Registrier Nr. 4407/232 geführt. Das Konzept der Flächenaufbereitung für die geplante Umnutzung zur Wohnbebauung basiert auf den aufgeführten Kernpunkten der vorliegenden Untersuchungen im Bereich des Altstandortes ehemalige "Vaerst`sche Ziegelei". Dieses Konzept ist in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 12, Altlasten, dargelegt. Die Kosten für die notwendigen Maßnahmen werden nicht von der RWW getragen.

zu 4.: ELE Emscher Lippe Energie GmbH

Schreiben vom 06.08.2008:

Die ELE teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie im Bereich des Bebauungsplanes verschiedene Energieversorgungseinrichtungen sowie die Transformatorstation „Hegestraße 182“ betreiben und unterhalten. Das Grundstück (Flurstück 208) der Transformatorstation ist Eigentum der ELE. Weiterhin bittet sie um Eintragung eines Leitungsrechtes für Versorgungsträger innerhalb eines ein Meter breiten Schutzstreifens für eine im künftigen Baufeld verlaufende Energieversorgungstrasse.

Schreiben vom 06.01.2009:

Die ELE teilt in ihrer Stellungnahme ergänzend zur Stellungnahme vom 06.08.2008 mit, dass sie sich eine Verlegung des über den künftigen Baufeldern liegenden Niederspannungskabels sowie einen Tausch des Grundstücks der Transformatorstation vorstellen können. Hierzu muss ein entsprechender Standort im näheren Umkreis der jetzigen Versorgungsfläche abgestimmt und gesichert werden. Darüber hinaus teilen sie mit, dass anfallende Kosten aus dieser Maßnahme nicht von der ELE übernommen werden.

Stellungnahme:

Die notwendige Verlegung der vorhandenen, über künftigen Baufeldern verlaufenden Niederspannungskabel, wird über geeignete Regelungen im abzuschließenden Erschließungsvertrag sichergestellt. Die Leitungen sollen zukünftig innerhalb des öffentlichen Straßenraumes verlegt werden. Für die Transformatorstation ist ein geeigneter Standort abgestimmt und im Bebauungsplan als Versorgungsfläche festgesetzt worden.

zu 5.: Bezirksregierung Münster [ehem. StUA]

Schreiben vom 10.09.2008:

Die Bezirksregierung (ehem. StUA) trägt zur Aufstellung des Bebauungsplanes aus Gründen des Lärmschutzes Bedenken vor. Sie verweisen darauf, dass auf der Grundlage einer vorgenommenen schallschutztechnischen Untersuchung (Ansiedlung Firma Reiling) aus dem Jahre 2004 Vorbelastungen vorhanden sind, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein zu entwickelndes reines Wohngebiet, insbesondere zur Nachtzeit, führen können.

Sie regen an, das o.g. Gutachten aufgrund der geänderten Situation sowohl im Planungsbereich als auch bei den betroffenen Betrieben zu aktualisieren und dabei zu prüfen, ob die Immissionsrichtwerte durch die vorhandenen Betriebe einschließlich deren Fahrzeugverkehr entsprechend der TA Lärm eingehalten bzw. welche Maßnahmen zur Lärmminde- rung notwendig werden, damit der zulässige Lärmrichtwert für reine Wohngebiete sicher eingehalten werden kann.

Schreiben vom 09.02.2009:

In der Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes verweist die Bezirksregierung auf die in der Stellungnahme vom 10.09.2008 angeführte schallschutztechnische Untersuchung, in der nach eingehender Prüfung ihrerseits davon ausgegangen wird, dass der im Plangebiet (WR-Gebiet) anzusetzende Lärmrichtwert für die Nachtzeit nicht (überall) eingehalten werden kann.

Es wird jedoch von der Bezirksregierung ausdrücklich begrüßt, dass zwischenzeitlich eine schallschutztechnische Beurteilung durch ein Gutachterbüro in Auftrag gegeben worden ist.

Stellungnahme:

Zur Ermittlung von immissionsbedingten Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm wurde eine gutachterliche Untersuchung für das Plangebiet vorgenommen. Dabei wurden die Auswirkungen sowohl für die vorhandene als auch geplante rückwärtige Bebauung an und nördlich der Hegestraße durch die Hegestraße selbst und durch die ca. 700 m entfernt befindlichen Autobahn A 31 untersucht. Darüber hinaus wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche der westlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebe Pilkington AG und Glasrecycling Reiling GmbH betrachtet.

Die Ergebnisse der Berechnungen des Gewerbelärms belegen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für reine Wohngebiete (WR) zur Tageszeit im gesamten Plangebiet unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Grundlagen eingehalten bzw. unterschritten wird. Die Unterschreitungen betragen mindestens 7 dB(A).

In der ungünstigsten Nachtstunde dagegen wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für reine Wohngebiete (WR) im südwestlichen Bereich des Plangebietes bis ungefähr 80 m nordöstlich der Lottenstraße um bis zu ca. 4 dB(A) überschritten. In diesem Bereich wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) hingegen eingehalten bzw. unterschritten. Im nordöstlichen Plangebiet, ungefähr 80 m nordöstlich der Lottenstraße, wird hier dann auch der Immissionsrichtwert der für reine Wohngebiete (WR) eingehalten bzw. unterschritten.

Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen zum Gewerbelärm machen deutlich, dass bei Würdigung der gewerblichen Bestandssituation einerseits und der städtebaulichen Zielsetzung Wohnbauentwicklung andererseits im Sinne von gegenseitiger Rücksichtnahme ein Aneinandergrenzen von Gewerbe- und Wohnnutzung durch eine Gliederung des Baugebietes realisierbar ist. Entsprechend der immissionsschutztechnischen Beurteilung der Gewerbegeräusche wird daher der südwestliche Bereich des Plangebietes bis ungefähr 80 m nordöstlich der Lottenstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) und der weiter nordöstlich gelegene Teil als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Insofern werden die zulässigen Lärmrichtwerte für die Wohngebiete überall sicher eingehalten bzw. unterschritten.

zu 6.: Regionalverband Ruhr (RVR)

Schreiben vom 18.08.2008:

Der RVR weist darauf hin, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 182 liegt. Da es sich um eine Arrondierungsfläche handelt, stellt der RVR - vorbehaltlich der Zustimmung der Verbandsgremien - seine Bedenken zurück. „Hierbei wird jedoch vorausgesetzt, dass eine nochmalige Erweiterung der Bebauung in den angrenzenden Freiraum ausgeschlossen wird und dass im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Nr. 139 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgeführt und im vollen Umfang durchgeführt werden.“

Schreiben vom 12.12.2008:

Inhaltlich wird auf die Stellungnahme vom 18.08.2008 Bezug genommen.

Stellungnahme:

Mit der geplanten Wohnbaufläche soll die bauliche Entwicklung nördlich der Hegestraße abgeschlossen werden. Darüber hinaus gehende weitere Flächenentwicklungen sind nicht vorgesehen. Die im Schreiben des RVR aufgeführten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Festsetzung im Plan aufgenommen und in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 139 sowie im Umweltbericht beschrieben.

zu 7.: Kreis Recklinghausen

Der Kreis gibt aus Sicht seiner verschiedenen Fachabteilungen folgende Stellungnahme ab:

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Schreiben vom 03.09.2008:

Aus Sicht der "Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde" (Untere BSB) bestehen gegen die Aufstellung des v.g. Bebauungsplanes keine Bedenken, wenn die im Gutachten vom August 2006 enthaltenen Empfehlungen des Büros Geo Terra und die nachfolgenden Ergänzungen (siehe beigelegte Anlage) beachtet werden.

Stellungnahme:

Die umfangreichen Empfehlungen des Büros Geo Terra und die Ergänzungen der "Unteren BSB" werden bei der Herstellung des Baugebietes beachtet und sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 12, Altlasten, beschrieben.

Untere Wasserbehörde

Schreiben vom 03.09.2008:

Die "Untere Wasserbehörde" (UWB) nimmt in ihrer Stellungnahme Bezug auf die Begründung (Punkt 7 „Ver- und Entsorgung“) zum Bebauungsplan. Darin wird beschrieben, dass für das künftige Baugebiet bzgl. der Entwässerung ein Trennsystem vorgesehen ist. Sie verweist darauf, dass für eine abschließende wasserwirtschaftliche Beurteilung ein Entwässerungskonzept vorzulegen ist, welches die Entwässerung des Trennsystem detailliert darlegt.

Ferner teilen sie mit, dass für die naturnahe Umgestaltung des „Alten Haarbaches“ nach § 31 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der "Unteren Wasserbehörde" ein Antrag nach § 31 WHG zu stellen ist.

Schreiben vom 15.01.2009:

Bzgl. des bei der "Unteren Wasserbehörde" vorgestellten Entwässerungskonzeptes teilt die UWB in ihrer Stellungnahme mit, dass bei einer gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers über die Regenrückhalte mulde in den „Alten Haarbach“ keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass für die naturnahe Umgestaltung des „Alten Haarbaches“ nach § 31 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der „Unteren Wasserbehörde“ rechtzeitig ein Antrag nach § 31 WHG zu stellen ist.

Stellungnahme:

Ein entsprechendes Konzept für die Entwässerung des Baugebietes ist der „Unteren Wasserbehörde“ vorgelegt worden. Wie aus der abgegebenen Stellungnahme vom 15.01.2009 zu entnehmen ist, bestehen im Grundsatz keine Bedenken gegen die beabsichtigte Entwässerungsplanung.

Der Antrag auf Umgestaltung des „Alten Haarbaches“ nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird durch das Ingenieuramt der Stadt Gladbeck der „Unteren Wasserbehörde“ zeitnah vorgelegt.

Untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 03.09.2008:

Aus Sicht der „Unteren Immissionsschutzbehörde“ bestehen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Sie regt jedoch an, hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltverträglichkeitsuntersuchung aufgrund der außerhalb des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebe zu prüfen, ob der Schutzanspruch im Einwirkungsbereich der Gewerbebetriebe für die beabsichtigten WR-Gebiete eingehalten werden kann.

Ferner ist zu prüfen, ob von dem nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb, auf dem Pferdehaltung betrieben wird, landwirtschaftliche Gerüche auf das Plangebiet einwirken.

Schreiben vom 15.01.2009:

Ergänzend zur bereits abgegebenen Stellungnahme vom 03.09.2008 hat die „Untere Immissionsschutzbehörde“ keine Bedenken, wenn die Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge nicht durch das Baugebiet geführt wird.

Stellungnahme:

Zur Ermittlung von immissionsbedingten Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm auf das Plangebiet siehe hierzu die Stellungnahme zu Punkt 5, Bezirksregierung Münster [ehem. StUA].

Geruchsbedingte Einwirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb, auf dem Pferdehaltung betrieben wird, sind im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung nicht bekannt. Insofern ist dies für den Neubaubereich auch nicht zu erwarten.

Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt ist, ist eine separate Erschließungsfläche, die den landwirtschaftlichen Fahrzeugen die Zufahrt zu den Höfen ohne Durchfahung des Baugebietes ermöglicht, vorgesehen. Diese Erschließung wird mit Hilfe eines Geh- und Fahrrechtes zug. der Allgemeinheit, der Versorgungsträger und der Stadt Gladbeck gesichert.

Kreisgesundheitsamt

Schreiben vom 03.09.2008:

Das Kreisgesundheitsamt regt an, um spätere Konfliktsituationen für die Wohnnutzung hinsichtlich einer WR Ausweisung zu vermeiden, eine Verkehrslärbetrachtung für die Hegestraße durchzuführen.

Schreiben vom 15.01.2009:

Es wird Bezug auf die bereits abgegebene Stellungnahme genommen.

Stellungnahme:

Zur Ermittlung von immissionsbedingten Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm wurde eine gutachterliche Untersuchung für das Plangebiet vorgenommen. Dabei wurden u.a. die Auswirkungen sowohl für die vorhandene als auch geplante rückwärtige Bebauung an und nördlich der Hegestraße durch die Hegestraße selbst untersucht.

Bei der Beurteilung wurden zunächst die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete (WR) zugrunde gelegt. Für den Bebauungsplanbereich kommt der Gutachter zu der Beurteilung, dass die Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags an den zur Hegestraße orientierten Fassaden der unmittelbar anliegenden bestehenden bzw. geplanten Bebauung um bis zu 15 dB(A) überschritten werden. Der Orientierungswert in Höhe von 40 dB(A) nachts wird um bis zu 17 dB(A) überschritten. Vor den Fassaden der im rückwärtigen Planbereich nördlich der Hegestraße geplanten Gebäude wird der Orientierungswert tags um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Aufgrund der durch Verkehrslärm einhergehenden Überschreitung der Orientierungswerte im unmittelbaren Bereich an der Hegestraße sind bei der Realisierung von Wohnbebauung nach den Maßgaben der DIN 18005 Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der notwendige Schallschutz für die Innenbereiche ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern zu erfüllen. Dies bedeutet, dass die Außenfassaden der Gebäude eine mindesterforderliche Schalldämmung aufweisen müssen.

Die festgestellten Verkehrslärmimmissionen machen demnach in den Baubereichen entlang der Hegestraße die Verwendung von Außenbauteilen mit einem Bauschalldämmmaß ($R'_{w,res}$) in Höhe von 40 dB(A) erforderlich. An den von der Hegestraße abgewandten seitlichen Gebäudeteilen ist eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig.

Die Sicherung des notwendigen Schallschutzes für die bestehende Bebauung an der Hegestraße erfolgt mit Hilfe einer textlichen Festsetzung. In den Neubaubereichen wird dagegen kein Bauschalldämmmaß festgesetzt. In diesen Teilen beträgt dieses Maß ($R'_{w,res}$) =35 dB(A) oder weniger und wird bereits durch die geltende Energieeinsparverordnung gewährleistet.

Darüber hinaus sind bei einer Neubebauung entlang der Hegestraße in allen zum Schlafen bestimmten Räumen sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 9, Immissionsschutz).

Träger der Landschaftsplanung

Schreiben vom 03.09.2008:

In ihrer Eigenschaft als Träger der Landschaftsplanung verweist der Kreis darauf, dass der Planung nicht widersprochen wird, „wenn die als Grünbereiche, Wegestrasse, Bachlauf des Haarbaches und als Regenrückhalte mulde gekennzeichneten Flächen gemäß § 16 (1) LG NRW im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4 verbleiben.

Der Bereich der Wohnbaufläche kann hingegen aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4 Gladbeck ebenso entfallen wie seine Ausweisungen EZ 3.8 I.1 und LSG 3.“

Schreiben vom 15.01.2009:

Es wird Bezug auf die bereits abgegebene Stellungnahme genommen.

Stellungnahme:

Die spätere Herausnahme der geplanten Wohnbaufläche aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes und des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3 entspricht den aus dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Der Verbleib der außerhalb der Wohnbauflächen liegenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 139 im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und des Landschaftsschutzgebietes ist aus Sicht der Stadt Gladbeck zwar nicht erforderlich, stellt aber auch keinen Widerspruch zur geplanten baulichen Entwicklung dar.

Untere Landschaftsbehörde

Schreiben vom 03.09.2008:

Aus Sicht der „Unteren Landschaftsbehörde“ werden keine Bedenken geltend gemacht, wenn das Gewässer „Alter Haarbach“ renaturiert und der Bereich auf Dauer gesichert wird.

Stellungnahme:

Der Antrag auf Umgestaltung des „Alten Haarbaches“ nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird durch das Ingenieuramt der Stadt Gladbeck der „Unteren Wasserbehörde“ zeitnah vorgelegt. Es ist davon auszugehen, dass mit der ausgeführten Maßnahme der Bereich dann auf Dauer gesichert wird.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen

Keine

**z. Zt. nicht
ermittelbar**

Folgende

Ergebnisrechnung

| Ertrag | € |
|---------------|----------|
| einmalig | |
| jährlich | |

| Aufwand | € |
|-------------------------------|----------|
| einmalig | |
| jährlich | |
| <i>darin enthalten:</i> | |
| Personalaufwand | |
| Sach- und Dienstleistungen | |
| Transferaufwand | |

investiver Finanzplan

| Einzahlung | € |
|-------------------------|----------|
| einmalig | |
| jährlich | |
| <i>darin enthalten:</i> | |
| Zuschüsse | |
| Beiträge Dritter | |

| Auszahlung | € |
|-------------------|----------|
| einmalig | |
| jährlich | |

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung

nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss beschließt wie folgt:

I. Erweiterung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139, Gebiet: Hege- / Lottenstraße wird in Abänderung des Aufstellungsbeschlusses vom 09.03.2006 insoweit geändert, als dass das Plangebiet westlich um den Bereich der ehemaligen Baumschule um ca. 150 m vergrößert wird. Der Erweiterungsteil dient als Ausgleichsfläche und Regenrückhalte mulde bzw. für die Renaturierung des „Alten Haarbaches“.

II. Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Mit der Begründung vom 25.08.2009 ist der Bebauungsplan Nr. 139, Gebiet: Hege- / Lottenstraße, entsprechend der Entwurfsfassung vom 25.08.2009, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Bürgermeister
i.V.

Tum
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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