

**Vorlage Nr. 16/0115**

Federf. Stadtamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Bürgermeister Roland	Vorberatung/Empfehlung	14.04.2016	7
Rat	Ratsherr Angel	Entscheidung	04.05.2016	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Bebauungsplan Nr. 165,**

**Gebiet: Grabenstraße „Roter Turm“**

**hier: I. Beschlussfassung über Anregungen**

**II. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Begründung:**

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 13.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165, Gebiet: Grabenstraße „Roter Turm“, beschlossen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Gewerbebrache „Schlachthof“ in unmittelbarer Nähe des Zentrums zu einem neuen, qualitätsvollen Stadtquartier zu entwickeln. Die alten Schlachthofgebäude wurden im Jahr 2013 abgebrochen. Von der ursprünglichen Bebauung blieben die beiden denkmalgeschützten Villen an der Grabenstraße und der „Rote Turm“ auf dem Gelände als Wahrzeichen erhalten.

Das neue städtebauliche Konzept sieht im wesentlichen die Entwicklung einer stadtnahen Wohnbebauung vor. Geplant ist eine qualitativ hochwertige Bebauung mit sechs Gebäuden; davon vier Stadtvillen mit je fünf Eigentumswohnungen in dreigeschossiger Bauweise. Das oberste Geschoss soll hierbei mit einem Penthouse erstellt werden. Die geplante östliche Wohnbebauung ist ebenfalls dreigeschossig vorgesehen. Hier sind Miet- oder Eigentumswohnungen geplant.

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

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

Die Gebäude sollen einheitlich gestaltet und mit einem Flachdach versehen werden. Darüber hinaus soll im Bereich des „Roten Turms“ eine Reihenhausbauung zwischen den geplanten Stadtvillen und der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung an der Grabenstraße errichtet werden.

Der Bereich entlang der Grabenstraße wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der überwiegende restliche Teil des Plangebietes wird der Zielsetzung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt.

Die Erschließung des Baugebietes soll nach wie vor durch die GWP Roter Turm GmbH realisiert werden. Zu diesem Zweck ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Erschließungsvertrag mit der GWP abzuschließen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom 22.12.2014 bis 30.01.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurden von verschiedenen Behörden Stellungnahmen abgegeben. Die vorgebrachten Anregungen wurden soweit möglich im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt bzw. in die Planung eingearbeitet.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 14.01.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese ist in der Zeit vom 10.2.2016 bis 09.03.2016 durchgeführt worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden nur noch von der Uniper Kraftwerke GmbH (EON Kraftwerke GmbH) sowie vom Bürgerforum Gladbeck e.V. Anregungen vorgebracht.

Vor dem Satzungsbeschluss ist über die nachfolgend aufgeführten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beraten und zu entscheiden. Die entsprechenden Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

## **1. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (IHK) (Schreiben vom 21.01.2015 und 02.03.2016)**

### **Anregung:**

*Die IHK ist der Auffassung, dass die Innenstadt Gladbecks bereits deutlich überdimensioniert sei und weitere Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Innenstadt diese Entwicklung verstärken und zusätzliche Kaufkraft aus der Innenstadt umlenken würden. Aus diesem Grund regt die IHK an, die im Mischgebiet grundsätzlich zulässigen Einzelhandelsnutzungen*

*mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. § 1 Abs. 9 BauNVO generell auszuschließen.*

### **Prüfung der Anregung:**

Vor dem Hintergrund, dass sich das Plangebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gladbeck befindet, soll innerhalb des Plangebietes eine Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten vermieden werden, um negative Auswirkungen auf die Innenstadt Gladbecks zu vermeiden. Dementsprechend wurden im Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe mit diesen Hauptsortimenten ausgeschlossen.

### **Ergebnis:**

Der Anregung der Industrie- und Handelskammer wurde somit gefolgt. Mit Schreiben vom 02.03.2016 teilt die IHK folglich mit, dass nunmehr keine Bedenken mehr gegen den Bebauungsplan geltend gemacht werden.

## **2. Kreis Recklinghausen (Schreiben vom 29.01.2015, 05.03.2015 und 08.03.2016)**

### **Anregungen:**

2.1 *Der Kreis als **Untere Immissionsschutzbehörde** hat Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. Das Immissionsschutzgutachten belege, dass es an der geplanten Wohnbebauung durch den Betrieb der städtischen Feuerwache z. T. zu Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit komme. Vom Gutachter würde daher vorgeschlagen, dass zur Nachtzeit das gesamte Fensterband an der Südfront des Feuerwehrgebäudes geschlossen gehalten werden müsse. Zu diesem Zweck sei jedoch eine Hallenentlüftung oder eine Absauganlage für die Abgase der Fahrzeuge erforderlich. Diese Maßnahme müsse über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden, da das Gebäude der Feuerwehr außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liege.*

*Der Vertrag bzw. die geplante Sicherung dieser Maßnahme sei jedoch nicht in der Begründung aufgeführt. Es wird daher angeregt, den städtebaulichen Vertrag abzuschließen und in die Begründung aufzunehmen.*

2.2 *Es wird angeregt, das Gutachten für eine abschließende Beurteilung um folgende Punkte zu ergänzen:*

- *Die schalltechnische Untersuchung solle auch die Geräuschimmissionen des Zentralen Betriebshofes Gladbeck (ZBG) berücksichtigen.*
- *Das Gutachten solle Aussagen über die kurzzeitigen Geräuschspitzen der städtischen Feuerwache, des ZBG und der geplanten Gewerbebetriebe, die an der geplanten Wohnbebauung verursacht werden, enthalten.*

- 2.3 *Der Kreis als **Untere Bodenschutzbehörde** weist darauf hin, dass bisher 3 Gutachterbüros Bodenuntersuchungen durchgeführt haben. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden verschiedene Bodenverunreinigungen festgestellt, die als sanierungsbedürftig eingestuft wurden. Das Sanierungskonzept des Büros GeoKom aus dem Jahr 2007 hat die in den ersten beiden Gutachten festgestellten Verunreinigungen berücksichtigt und mündete in einem entsprechenden Bodenmanagementkonzept. Da dieses Konzept von einer anderen Planung ausging, ist es aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich, das alte Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept an das neue Bebauungskonzept anzupassen und die Untersuchungsergebnisse des dritten Gutachtens, Dr. Meinecke & Schmidt ebenfalls zu berücksichtigen. Dieses überarbeitete Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept solle mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.*
- 2.4 *Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten des Büros Dr. Meinecke & Schmidt auf Seite 15 einen falschen Prüfwert nach Bodenschutzverordnung für PCB enthalte. Demnach sei der Prüfwert für PCB in der Probe M3 deutlich überschritten. Hier wird daher angeregt weitere Bodenuntersuchungen durchzuführen. Im Übrigen plane der Kreis zur Zeit eine Untersuchung des Geländes auf PFT, da dieses als Löschübungsplatz genutzt worden sei. Wann Ergebnisse vorlägen, ließe sich derzeit noch nicht absehen.*

### **Prüfung der Anregungen:**

#### **zu 2.1:**

Das Schallschutzgutachten wurde aufgrund der Anregung des Kreises Recklinghausen umfangreich überarbeitet.

Dabei wurden u. a. die durch die Feuerwehr verursachten Lärmimmissionen auf Grundlage der Angaben der Feuerwehr zu dem Betriebsgeschehen nochmals detailliert untersucht. Das Gutachten kommt diesbezüglich zu dem Ergebnis, dass in dem angrenzend an das Plangebiet bestehenden Gebäude die nach Süden orientierten Fenster lediglich in zwei Räumen (Lüftungszentrale und Kfz-Halle) im Erdgeschoss nachts geschlossen gehalten werden müssen. In allen anderen Räumen im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss ist dies aufgrund der dort vorhandenen unproblematischen Nutzungen (überwiegend Sozialräume) nicht erforderlich. Weitere bauliche Maßnahmen (z. B. eine weitere Absauganlage / Hallenentlüftung) werden ebenfalls nicht erforderlich. Das Schließen der Fenster in den betreffenden beiden Räumen im Erdgeschoss zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr wird durch eine diesbezügliche Dienstanweisung der Feuerwehr dauerhaft sichergestellt.

Für die Nachtzeit wurden im Rahmen der Untersuchung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes geringe Überschreitungen der Orientierungswerte von 0,2 bis 0,9 dB (A) durch den Betrieb der Feuerwehr ermittelt. Diese geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte, die unterhalb der Wahrnehmungsgrenze liegt, wird vom Gutachter als hinnehmbar eingestuft, zumal die höchsten Überschreitungen (max. 0,9 dB (A)) durch nächtliche Alarmausfahrten mit Betrieb des Martinshorns ausgelöst werden.

Dieser Lärm wird ohnehin als sozialadäquat eingestuft. Tagsüber ergeben sich durch den Betrieb der Feuerwehr keinerlei Überschreitungen.

**zu 2.2:**

Der Anregung im Rahmen des Gutachtens auch die durch den Zentralen Betriebshof der Stadt Gladbeck verursachten Lärmimmissionen zu untersuchen wurde im Rahmen der Überarbeitung des Gutachtens ebenfalls gefolgt. Tätigkeiten auf dem Betriebshof werden durch den massiven Gebäuderiegel der Feuerwehr abgeschirmt und haben daher keinen Einfluss auf das Plangebiet. Darüber hinaus wurden in der Untersuchung auch die im Plangebiet auftretenden kurzfristigen Geräuschspitzen betrachtet. Auch hierdurch sind keine Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung zu erwarten.

**zu 2.3:**

Der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde hinsichtlich einer Ergänzung / Überarbeitung der vorliegenden Untersuchungen und des Bodenmanagementkonzeptes wurde gefolgt. In Abstimmungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurden die ergänzenden Untersuchungen durchgeführt. Weiterhin wurde im Anschluss daran das Bodenmanagementkonzept überarbeitet und auf die aktuelle städtebauliche Situation abgestimmt.

**zu 2.4:**

Aufgrund der Hinweise zu einem PFT-Eintrag durch Löschwasser wurde außerdem durch das Büro Dr. Meinecke & Schmidt sowohl im Rahmen des Bodenmanagementkonzeptes als auch im Rahmen einer ergänzenden Bodenanalyse im Juni 2015 eine Untersuchung zum Thema PFT durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass auch in dem zusätzlich untersuchten erweiterten Bereich keine PFT-Konzentrationen nachweisbar waren. Insofern konnten keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung des Bodens durch Löschmittel gefunden werden.

**Ergebnis:**

Den Anregungen des Kreises Recklinghausen wurde somit insgesamt gefolgt. Mit Schreiben vom 08.03.2016 wurden daher seitens des Kreises Recklinghausen keine Bedenken mehr geltend gemacht.

**3. EON SE (Schreiben vom 17.12.2014)**

**Anregung:**

*EON SE regt an, die RAG AG in Herne ebenfalls an der Planung zu beteiligen, da diese für den ehemaligen Steinkohlenbergbau im Plangebiet zuständig sei.*

### **Prüfung der Anregung:**

Die RAG AG wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bereits beteiligt. Anregungen wurden seitens der RAG AG nicht vorgebracht. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde die RAG AG erneut beteiligt.

### **Ergebnis:**

Der Anregung der *EON SE* wurde durch Beteiligung der RAG AG gefolgt.

## **4. EON Kraftwerke GmbH bzw. Uniper Kraftwerke GmbH (Schreiben vom 28.01.2015 und 08.03.2016)**

### **Anregungen:**

- 4.1 *Mit Schreiben vom 28.01.2015 weist die EON Kraftwerke GmbH darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes verschiedene Fernwärmeleitungen der Tochtergesellschaft EON Fernwärme GmbH verlaufen, die in erster Linie der Versorgung der angrenzenden Bebauung (u. a. der Feuerwache) dienen. Zum Teil verlaufen die Leitungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. In diesen Fällen sei keine Sicherung der Leitungen erforderlich.*  
*Im nördlichen Teil des Plangebietes verliefen jedoch Fernwärmeleitungen innerhalb des festgesetzten Mischgebietes bzw. des WA3-Gebietes. Die EON regt an, für diese Leitungen und die erforderlichen Schutzstreifen Flächen mit entsprechenden Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der EON Fernwärme GmbH festzusetzen.*  
*Dies gelte auch für die in Richtung Süden verlaufende Fernwärmeleitung, die u. a. die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen tangiere.*
- 4.2 *Mit Schreiben vom 08.03.2016 teilt die Uniper Kraftwerke GmbH mit, dass die mit Schreiben vom 28.01.2015 mitgeteilten Flächen mit Leitungsrechten nunmehr in den Bebauungsplan übernommen worden seien. Allerdings sei die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan verändert worden. Daher sei eine Ergänzung der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Uniper Wärme GmbH belastet werden sollen, erforderlich.*  
*Zusätzlich soll ein Hinweis aufgenommen werden, dass innerhalb der festgesetzten Schutzstreifen keine baulichen Anlagen errichtet und keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher angepflanzt werden dürfen, die den Betrieb oder die Unterhaltung der Fernwärmeleitung gefährden.*

## **Prüfung der Anregungen:**

### **zu 4.1:**

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Leitungen der EON Fernwärme, die mit Schreiben vom 28.01.2015 bzw. dem Plan vom 19.01.2015 mitgeteilt worden sind, wurden, soweit diese nicht in den öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen, im Bebauungsplan durch Festsetzung eines Geh-, und Leitungsrechtes planungsrechtlich gesichert.

### **zu 4.2:**

Die von der Uniper Kraftwerke GmbH mit Schreiben vom 08.03.2016 gewünschte Ergänzung des Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes umfasst eine Leitung, welche über den östlichen Teil des Grundstückes Grabenstraße 37 verläuft. Dieses Grundstück befand sich im Eigentum der Stadt Gladbeck und wurde gemäß Kaufvertrag vom 07.06.2013 mittlerweile an die GWP Gladbecker Wohn- und Gewerbepark GmbH verkauft.

Die Darstellung der Uniper Kraftwerke GmbH, dass aufgrund einer Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche nunmehr eine weitere Fläche (auf dem Grundstück Grabenstraße 37) zusätzlich mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gesichert werden müsse ist unzutreffend. Zwar wurde in dem betreffenden Bereich die Straßenbegrenzungslinie der festgesetzten Verkehrsfläche nach der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB einige Meter nach Osten verschoben, allerdings hätten sich auch zum damaligen Zeitpunkt bereits wesentliche Teile des jetzt gewünschten Schutzstreifens außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche befunden. Diese Flächen waren jedoch in dem von der EON Kraftwerke GmbH im damaligen Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellten Plan vom 19.01.2015 (siehe Anlage) nicht eingetragen. Folglich konnten diese Flächen auch im weiteren Verfahren (Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) nicht im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Demnach wurde es nach Lage der Dinge von der EON Kraftwerke GmbH versäumt, diesen zusätzlichen Schutzstreifen rechtzeitig (vor der öffentlichen Auslegung) für eine Festsetzung im Bebauungsplan „anzumelden“. Sofern eine solche Festsetzung dennoch erfolgen sollte, müsste der Bebauungsplan geändert werden. Dies zöge jedoch eine erneute öffentliche Auslegung nach sich.

Unabhängig davon führt die Eintragung eines festgesetzten Leitungsrechtes nicht zu einer unmittelbaren Sicherung der betreffenden Leitung. Vielmehr sollen hierdurch lediglich die Voraussetzungen für die dingliche Sicherung der Leitung incl. Schutzstreifen mit Hilfe einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch geschaffen werden.

In dem o. g. Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Gladbeck und der GWP ist jedoch diesbezüglich fixiert, dass die bestehende Fernwärmeleitungen der E.ON Fernwärme GmbH durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit dinglich zu sichern ist. Folglich ist die angeregte zusätzliche Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan, wodurch entsprechende Rechte begründet und planungsrechtlich gesichert werden könnten, nicht mehr erforderlich. Entsprechende Voraussetzungen wurden bereits durch den Kaufvertrag geschaffen.

Auch die Aufnahme eines Hinweises, dass innerhalb der festgesetzten Schutzstreifen keine baulichen Anlagen errichtet und keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher angepflanzt werden dürfen, die den Betrieb oder die Unterhaltung der Fernwärmeleitung gefährden, ist nicht erforderlich. Eine entsprechende Regelung ist zumindest für die Leitung auf dem Grundstück Grabenstraße 37 ebenfalls Gegenstand des Grundstückskaufvertrages. Diesbezüglich ist festgelegt, dass innerhalb des Schutzstreifen von 2,50 m beiderseits der Leitungsmittelachse und für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Handlungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Leitung gefährden oder beeinträchtigen. In allen anderen Fällen kann dies im Rahmen der Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gewährleistet werden.

### **Ergebnis:**

Der Anregung der EON Kraftwerke GmbH die bestehenden Leitungen, die Gegenstand des Planes der E.ON vom 19.01.2015 waren, planungsrechtlich zu sichern, wurde durch die Eintragung eines Geh- und Leitungsrechtes gefolgt.

Die nachträglich im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregung, für eine zusätzliche Leitung auf dem Grundstück Grabenstraße 37 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen sowie einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, soll nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange nicht gefolgt werden. Die Sicherung der Leitung ist anderweitig gewährleistet.

## **5. Thyssen Krupp Real Estate GmbH (Schreiben vom 28.01.2015)**

### **Anregung:**

*Die Thyssen Krupp Real Estate GmbH regt im Auftrag der Bergwerkseigentümerin - der Krupp Hoesch Stahl GmbH - an, den folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:*

*„Der Bereich des Plangebietes Grabenstraße – „Roter Turm“ liegt über dem auf Blei verliehenen Bergwerksfeld „Klara II“ und auf dem auf Sohle verliehenen Bergwerksfeld „Gustav“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.“*

### **Prüfung der Anregung:**

In den Bebauungsplan ist ein Hinweis bzgl. der Erforderlichkeit einer Sicherungsanfrage bei der Krupp Hoesch Stahl GmbH aufgenommen worden.

**Ergebnis:**

Der Anregung der Thyssen Krupp Real Estate GmbH wurde somit gefolgt.

**6. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau u. Energie  
(Schreiben vom 20.08.2012)**

**Anregung:**

*Die Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie, weist darauf hin, dass sich das Plangebiet über mehreren Bergwerksfeldern befindet. Die Eigentümer dieser Bergwerksfelder sind die RAG, die EON SE, die Krupp Hoesch Stahl GmbH und die A-TEC Anlagentechnik GmbH. Die Bezirksregierung regt an, die genannten Bergwerkseigentümer zu beteiligen.*

**Prüfung der Anregung:**

Der überwiegende Teil der genannten Eigentümer der Bergwerksfelder wurde bereits im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Bergwerkseigentümerin A-TEC Anlagentechnik GmbH wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt.

**Ergebnis:**

Der Anregung der Bezirksregierung Arnsberg wurde durch die Beteiligung der betreffenden Bergwerkseigentümer gefolgt.

**7. Bezirksregierung Münster Dez. 54 (Schreiben vom 21.01.2015)**

**Anregung:**

*Die Bezirksregierung Münster Dez. 54 weist darauf hin, dass die Absicht der Stadt, die vormals versiegelte Fläche im Trennsystem zu entwickeln und zu einem späteren Zeitpunkt eine separate Entsorgung des Niederschlagswassers umzusetzen, den Vorgaben des § 51 a LWG entspreche.*

*Der Anschluss der zu erstellenden Kanalisation soll übergangsweise an den Mischwasserkanal in der Grabenstraße erfolgen. Dieser Zustand könne hingenommen werden, wenn die bestehende Abwasseranlage den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspreche. Die Stadt habe den Sammler jedoch als sanierungsbedürftig eingestuft und im Abwasserbeseitigungskonzept als bauliche Sanierungsmaßnahme mit Baubeginn für das Jahr 2017 vorgesehen. Durch die geplante Baumaßnahme würde dem Sammler jedoch mehr Wasser als bisher zugeführt, was zu einer Verschärfung der bestehenden Situation führe. Die Stadt habe dafür Sorge zu tragen, dass die Kanalisation der gewünschten städtebaulichen Entwicklung rechtzeitig angepasst würde. Daher erhebt die Bezirksregierung Bedenken gegen den Anschluss der Trennkanalisation an das heute bestehende Mischnetz in der Grabenstraße.*

*Die Bedenken könnten zurückgestellt werden, wenn sichergestellt sei, dass der Anschluss an die neu zu erstellende Trennkanalisation erst erfolgen würde, wenn die Sanierung des Sammlers in der Grabenstraße baulich umgesetzt sei.*

**Prüfung der Anregung:**

Im Anschluss an die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB gab es am 23.09.2015 ein Abstimmungsgespräch mit der Bezirksregierung Münster (Frau Arndt) zu der Entwässerung des Plangebietes „Roter Turm“.

Zwischenzeitlich ist die Entwässerungsplanung überarbeitet worden. Die aktuelle Planung sieht ein vergrößertes Regenrückhaltebecken mit intensiver Nutzung des Brauchwassers vor. Das Brauchwasser wird der Regenwassernutzungsanlage der Feuerwehr zugeführt. Die Anlage der Feuerwehr ist auf Grund des hohen Brauchwasserbedarfes regelmäßig entleert. Zusätzlich können auch die Spülwagen der Stadt Gladbeck Wasser aus der Anlage entnehmen. Mit dem überarbeiteten Ansatz wird das anfallende Regenwasser zu einem großen Anteil genutzt und nicht mehr der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Die Bezirksregierung bewertet die überarbeitete Planung bzw. diesen neuen Ansatz positiv. Da der Sammler in der Grabenstraße in den nächsten 2 Jahren durch ein Trennsystem ersetzt werden soll, sind die in der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Bedenken obsolet.

Zeitnah mit dem nächsten Verfahrensschritt wird auch die überarbeitete Entwässerungsplanung fertig gestellt und der Bezirksregierung zwecks Genehmigung vorgelegt.

**Ergebnis:**

Den Anregungen der Bezirksregierung wurde somit gefolgt.

**8. Bezirksregierung Münster Dez. 52 (Schreiben vom 28.01.2015)**

**Anregung:**

*Die Bezirksregierung weist darauf hin, dass sich im nördlichen Bereich des Plangebietes die Feuerwache und der ZBG befinden. Die Bezirksregierung habe Kenntnis darüber, dass die Stadt Gladbeck für den Bereich des Betriebshofes eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen plane. Für dieses Vorhaben würden die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes gelten. Aus Sicht des Dezernates 52 wäre diese Planung in den Abwägungsprozess des Bauleitplanverfahrens einzubeziehen.*

### **Prüfung der Anregung:**

Der Hinweis auf den angrenzend gelegenen Betriebshof und die dort vorgesehene Lagerung von Abfällen, wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der angestrebten Zertifizierung des ZBG zum Entsorgungsfachbetrieb wird eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beantragt. Diese Genehmigung wird erforderlich, da durch die Sammlung von Elektroaltgeräten, zu der der ZBG verpflichtet ist, der Grenzwert für die Lagerung von gefährlichen Abfällen überschritten wird. Insofern ist dies nicht Gegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Unabhängig davon kann festgestellt werden, dass eine umfangreiche Erweiterung der Anlage am Standort Wilhelmstraße 61 zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen jedoch schon bedingt durch die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen nicht geplant ist. Die Entwicklung des ehemaligen Schlachthofgeländes zum Wohnstandort wird hierdurch folglich nicht in Frage gestellt. Eine abschließende Regelung hierzu erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem BImSchG.

### **Ergebnis:**

Die Anregung der Bezirksregierung ist nicht Gegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Auswirkungen der geplanten Lagerung von Abfällen werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem BImSchG berücksichtigt.

## **9. Landschaftsverband Westfalen Lippe – Denkmalpflege (Schreiben vom 02.02.2015 und 18.05.2015)**

### **Anregungen:**

- 9.1 *Der Landschaftsverband weist darauf hin, dass 3 Gebäude und Teile einer Einfriedung in die Denkmalliste der Stadt eingetragen sind. Dazu gehören die beiden Wohnhäuser Grabenstrasse 33 und 37, der Wasserturm sowie die Einfriedung des Areals. Für die Baudenkmäler Grabenstraße 33 und 37 sei eine Baugrenze festgesetzt, die weit über den heutigen Bestand hinaus ging und somit eine Bebaubarkeit der östlichen bzw. südlichen Flächen gestatten würde. Der LWL hat Bedenken gegen eine derartige Festsetzung, da eine Bebauung unmittelbar angrenzend an die vorhandenen Denkmäler als Beeinträchtigung zu werten sei. Es wird entsprechend angeregt, die festzusetzende Baugrenze am Bestand zu orientieren und das Baufeld südlich des Gebäudes Grabenstraße 37 im angemessenem Abstand zum Denkmal zu entwickeln.*
  
- 9.2 *Der Landschaftsverband regt an, dass die geplanten Anbauten an den ehemaligen Wasserturm minimalinvasiv in die Substanz des Denkmals eingreifen sollen und dessen Erhalt in Funktion und Erscheinungsbild fördern sollen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für die Umsetzung dieser Maßnahme ein Erlaubnisverfahren gem. § 9 DSchG NW durchzuführen sei.*

9.3 *Die vorgelegte Planung würde keine Hinweise zum Umgang mit den vorhandenen Teilen der denkmalgeschützten Einfriedung, bestehend aus einem Eisenstakettzaun auf Ziegelmauerwerk und fünf Ziegeltorpfeilern, enthalten. Es wird angeregt, dem LWL weitere Informationen über den Bestand und geplante Maßnahmen an der Einfriedung zu geben, damit auch hierzu eine Stellungnahme abgegeben werden kann.*

### **Prüfung der Anregungen:**

#### **zu 9.1:**

Die noch offenen Fragen des Denkmalschutzes sind mit dem LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen im Nachgang der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB grundsätzlich abgestimmt worden (siehe auch das Schreiben der Stadt Gladbeck vom 24.04.2015).

Hinsichtlich des denkmalgeschützten Gebäudes Grabenstraße 37 wurde mit dem LWL vereinbart, dass die Baugrenzen so zu fassen sind, dass keine wesentlichen Erweiterungen nach Süden ermöglicht werden. Im Ergebnis wurde daher das Baufenster geteilt und von den überbaubaren Flächen auf den südlich angrenzenden Flurstücken Nr. 119 und Nr. 120 der Flur 36 getrennt.

#### **zu 9.2:**

Die Anbauten an den ehemaligen Wasserturm im WA 1-Gebiet sollen lediglich minimalinvasiv in die Substanz des Baudenkmals eingreifen und dessen Erhalt in Funktion und Erscheinungsbild fördern. Daher wurde mit dem LWL abgestimmt, dass die geplanten Anbauten an den ehemaligen Wasserturm grundsätzlich möglich sind, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe von max. 7,00 Metern nicht überschritten wird. Weitere Details werden im Rahmen des ohnehin erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens gem. § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt.

#### **zu 9.3:**

Der Erhalt des im Einfahrtsbereich zum Plangebiet bestehenden Eisenstakettzauns auf Ziegelmauersockel ist aufgrund der erforderlichen Erweiterung der Grabenstraße langfristig nicht möglich. Der Beseitigung der denkmalgeschützten Einfriedung bestehend aus einem Eisenstakettzaun auf Ziegelmauersockel wird seitens des LWL nicht widersprochen, da diese für die geplante Verbreiterung der Grabenstraße zwingend erforderlich ist. Die Notwendigkeit einer Verbreiterung der Grabenstraße ist im Kapitel 7. „Erschließung“ der Begründung detailliert dargestellt. Die mögliche Entfernung der denkmalgeschützten Einfriedung aufgrund des geplanten zukünftigen Straßenausbaus erfordert unabhängig davon ebenfalls ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren gem. § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

### **Ergebnis:**

Mit Schreiben vom 18.05.2015 hat der LWL dieser Vorgehensweise grundsätzlich zugestimmt.

Den Anregungen des LWL wurde insgesamt gefolgt.

## **10. Bürgerforum Gladbeck e.V. (Schreiben vom 08.03.2016)**

### **Anregungen:**

- 10.1 *Das Bürgerforum Gladbeck hat Bedenken, weil die geplante Bebauung sich in unmittelbarer Nähe zur B 224 befände und daher laut Umgebungslärmkarte des LANUV NRW Lärmbelastungen von bis zu 60 dB (A) tagüber ausgesetzt sei. Dies würden auch selbst durchgeführte Schallmessungen belegen, die eine erhebliche Überschreitung von Lärmgrenzwerten ergäbe. Insbesondere der Grenzwert von 49 dB (A) nachts sei deutlich überschritten. Durch die geplanten Schallschutzmaßnahmen würden die gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen dazu führen, dass die geplanten Balkone und Terrassen zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht nutzbar seien. Es werden daher sog. „Primärmaßnahmen zur Immissionsbekämpfung“ gefordert.*
- 10.2 *Das Bürgerforum Gladbeck weist darauf hin, dass zum Jahresbeginn eine Luftmessstation an der B224 in Betrieb gegangen sei. Durch diese würde eine hohe Abgasbelastung in unmittelbarer Nähe des Baugebietes dokumentiert. Es sei eine Überschreitung von Grenzwerten gemessen worden. Es sei daher auf der B 224 eine Reduzierung der Immissionen erforderlich. Dies solle durch zahlreiche verkehrslenkende Maßnahmen, wie Temporeduzierung im Bereich der Ortsdurchfahrt auf 50 km/h, großräumige Verkehrslenkung für den Schwerlastverkehr, Nachtfahrverbote für LWKs usw., erreicht werden.  
Darüber hinaus würde der Umweltausschuss anstreben, das vorhandene Tempo auch auf der Grabenstraße auf 30 km/h zu beschränken.*
- 10.3 *Das Bürgerforum Gladbeck hat Bedenken hinsichtlich der Eignung des Baugebietes als Wohngebiet, wenn auf der Trasse der heutigen B 224 die Autobahn A 52 gebaut würde.  
Die zu erwartende Verkehrszunahme, insbesondere des nächtlichen LKW-Verkehrs würde zu einer erheblichen Zunahme der Immissionen führen. Auch ein Tunnel würde die Situation des Baugebietes nicht verbessern, da das Tunnelbauwerk nach den bekannten Planungsvorstellungen südlich des Baugebietes enden würde. Die Abluft des „Tunnelmundes“ würde die Atemluftbelastung weit über das gesetzlich zulässige Maß hinaus verstärken.*
- 10.4 *Das Bürgerforum Gladbeck vertritt die Auffassung, dass für die Stadt ein finanzielles Haftungsrisiko entstünde. Dies wird damit begründet, dass die mögliche zukünftige Situation der B 224 / A 52 im Bebauungsplan nicht genügend berücksichtigt sei. Es müsse damit gerechnet werden, dass die geplanten Wohnungen aufgrund einer dramatisch verschlechterten Immissionslage unbewohnbar würden. Die Eigentümer der wertgeminderten Immobilien könnten die Stadt in Regress nehmen, da die Belastung und die Ausbaupläne bei der Verabschiedung des Bebauungsplanes bereits bekannt gewesen wären bzw. der Rat die Ausbaupläne uneingeschränkt begrüßt hätte.*

## **Prüfung der Anregungen:**

### **zu 10.1:**

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet unterschiedlichen Lärmimmissionen unterliegt, z. B. durch den Straßenverkehr auf der B 224, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. In dem Gutachten wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen untersucht und sofern erforderlich geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert. Hinsichtlich des Verkehrslärmes kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass aufgrund der von dem motorisierten Verkehr ausgehenden Lärmimmissionen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Südfronten um ca. 2 dB (A) tagsüber überschritten werden. Anders als von dem Bürgerforum Gladbeck e.V. dargestellt, beträgt somit der Beurteilungspegel lediglich max. 57,8 dB (A) und nicht 60 dB (A) tagsüber. Somit sind außer unmittelbar an den südlichen Hausfronten und in den zur Grabenstraße orientierten Bereichen auch die Außenwohnbereiche tagsüber uneingeschränkt nutzbar, da hier keine Überschreitung des maßgeblichen Beurteilungspegels von 55 dB (A) vorliegt.

Bei dem Nachtwert handelt es sich außerdem nicht um einen Grenzwert sondern einen Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 45 dB (A) und nicht 49 dB (A). In der Nachtzeit sind die Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet an den südlichen und südöstlichen Hausfronten um 5 bis 6 dB (A) überschritten.

Daher wird für die Teile des Plangebietes, die einem nächtlichem Lärmpegel von mehr als 50 dB ausgesetzt sind, festgesetzt, dass Fenster der zum Schlafen genutzten Räume zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden bzw. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten sind. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 – WA 3) gilt dies für die nach Süden orientierten Fassaden in allen Geschossen, wobei hiervon im WA 2 nur die beiden südlichen Baufenster betroffen sind.

Ursächlich für diese Maßnahme ist die Tatsache, dass bei einem gekippten Fenster lediglich eine Pegelminderung von 15 dB erreicht wird. Dies führt zu einer deutlichen Überschreitung der Anhaltswerte für Innenraumpegel der VDI-Richtlinie 2719 in Höhe von 35 dB (A) für die Nachtzeit. Während tagsüber eine Lüftung der Räume durch kurzzeitiges Öffnen der Fenster erfolgen kann, ist dies zur Nachtzeit nicht zumutbar. Folglich kann die Belüftung der Schlafräume in den Häusern entlang der Grabenstraße und den o. g. Fassaden der Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet nur mit Hilfe der vorgenannten Maßnahme gewährleistet werden.

Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass ein gesundes Wohnen auch in diesen Teilen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes gewährleistet ist. Die darüber hinaus vom Bürgerforum geforderten Primärmaßnahmen beziehen sich nicht auf Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sind somit nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

**zu 10.2:**

Eine mögliche Überschreitung von Abgasgrenzwerten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Sofern es an Messstationen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes zu Überschreitungen von Grenzwerten kommen sollte, wären diese im Rahmen des Immissionschutzrechtes zu behandeln. Ein Bebauungsplan ist jedoch grundsätzlich kein Instrument des Immissionsschutzes im Sinne der Lösung von Grenzwertüberschreitungen durch Abgase. Dies gilt auch für verkehrslenkende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes, wie Tempobeschränkungen, Nachtfahrverbote für LKW usw.

**zu 10.3:**

Die vom Bürgerforum Gladbeck e.V. angesprochenen Belange betreffen sämtlich das mögliche Planfeststellungsverfahren zur A 52. Insofern sind die Anregungen nicht Gegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Alle genannten Aspekte wären in diesem möglichen Planfeststellungsverfahren abzuarbeiten, für das bisher jedoch noch kein Einleitungsbeschluss existiert. In einem Planfeststellungsverfahren wären auch die Belange einer bestehenden schutzwürdigen Wohnbebauung im Einwirkungsbereich einer Autobahn zu prüfen. Die vorgebrachten Anregungen sind darüber hinaus in jeder Hinsicht spekulativ und nicht näher belegt.

**zu 10.4:**

Zu dieser Anregung wurde bereits z. T. unter Punkt 10.3 Stellung genommen. Warum vom Bürgerforum die Auffassung vertreten wird, für die Stadt Gladbeck könne ein Haftungsrisiko bestehen bzw. die Stadt könne von den Eigentümern später in Regress genommen werden, ist unverständlich bzw. unbegründet.

Zum jetzigen Zeitpunkt können Belange, die sich lediglich auf einen möglichen Ausbau der B 224 zur Autobahn A 52 beziehen überhaupt nicht in die Abwägung des Bebauungsplanes eingestellt werden. Hierfür fehlen sämtliche Voraussetzungen. Insofern liegt diesbezüglich auch kein Abwägungsfehler vor, der einen erheblichen Mangel des Bebauungsplanes begründen könnte.

**Ergebnis:**

Die vorgebrachten Anregungen sind insgesamt entweder rechtlich nicht zutreffend, städtebaulich nicht begründet bzw. nicht stichhaltig oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange sollte daher den Anregungen nicht gefolgt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

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	210.000 €
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:  zur Verfügung  nicht zur Verfügung

**Begründung der Kosten:**

Für die Erschließung des Gebietes entstehen Kanalbaukosten. Diese werden durch den Projektentwickler des Baugebietes, der GWP Roter Turm GmbH, vorfinanziert.

Üblicherweise werden beim Abschluss von Erschließungsverträgen die Kanalbaukosten mit den im (Neu-)Baugebiet anfallenden Kanalanschlussbeiträgen wertgleich verrechnet

Im vorliegenden Fall ist dies nicht möglich. Die Kanalanschlussbeitragspflicht (erstmaliger Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage) ist eine einmalige Beitragspflicht, die von sämtlichen Grundstücken / Eigentümern bereits vor Jahrzehnten beglichen wurde. Sie kann nicht erneut entstehen. Somit fehlt es an einem entsprechenden Beitragsanspruch für den Abschluss der sonst üblichen Ablösevereinbarung.

Dies bedeutet, dass die Stadt dem Erschließungsträger die Kosten des Schmutzwasserkanals zu 100 % sowie die Kosten des Regenwasserkanals zu 50% erstatten muss. Demnach müssen hierfür Haushaltsmittel bereit gestellt werden. Die Höhe dieser Kosten kann zur Zeit nur überschlägig ermittelt werden. Es muss mit Kosten in einer Größenordnung von ca. 210.000,00 € gerechnet werden, die über die Abwassergebühren refinanziert werden.

**Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

**I. Beschlüsse über Anregungen**

**zu 1.: Anregungen der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (IHK)**

Der Anregung wird gefolgt.

**zu 2.: Anregungen des Kreis Recklinghausen**

2.1: Der Anregung wird gefolgt.

2.2: Der Anregung wird gefolgt.

2.3: Der Anregung wird gefolgt.

2.4: Der Anregung wird gefolgt.

**zu 3.: Anregungen der EON SE**

Der Anregung wird gefolgt.

**zu 4.: Anregungen der EON Kraftwerke GmbH**

4.1: Der Anregung wird gefolgt.

4.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.

**zu 5.: Anregungen der Thyssen Krupp Real Estate GmbH**

Der Anregung wird gefolgt.

**zu 6.: Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau u. Energie**

Der Anregung wird gefolgt.

**zu 7.: Anregungen der Bezirksregierung Münster Dez. 54**

Der Anregung wird gefolgt.

**zu 8.: Anregungen der Bezirksregierung Münster Dez. 52**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

**zu 9.: Anregungen des Landschaftsverbandes Westfalen Lippe – Denkmalpflege**

9.1: Der Anregung wird gefolgt.

9.2: Der Anregung wird gefolgt.

9.3: Der Anregung wird gefolgt.

**zu 10.: Anregungen des Bürgerforums Gladbeck e.V.**

10.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

10.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.

10.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.

10.4: Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Nachdem über die Anregungen beraten und entschieden wurde, kann der Beschluss über die Satzung erfolgen.**

**II. Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Bebauungsplan Nr. 165, Gebiet: Grabenstraße „Roter Turm“**

Mit der Begründung vom 22.03.2016 wird der Bebauungsplan Nr. 165, Gebiet: Grabenstraße „Roter Turm“, wie folgt als Satzung beschlossen:

**ORTSSATZUNG**  
**über die städtebauliche Ordnung des Gebietes**  
**Grabenstraße „Roter Turm“, Bebauungsplan Nr. 165**  
**vom .....2016**

Aufgrund der §§ 7 Abs. 1 Satz 1 und 41 Abs. 1 g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878), der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) sowie des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142), hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am .....2016 den Bebauungsplan Nr. 165; Gebiet: Grabenstraße „Roter Turm“, als Satzung beschlossen.

**§ 1**

Der Bebauungsplan Nr. 165 besteht aus einem Blatt zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 ist auf dem Blatt mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

**§ 2**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Gladbeck in Kraft.

Der Bürgermeister



Ulrich Roland

- Ulrich Roland -

---

In der Sitzung des

\_\_\_\_\_-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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