

Johowstraße vergrößert. Im Süden wird der Geltungsbereich um die Flächen für die Regenentwässerung ergänzt.

Überleitung in geltendes Recht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153, Gebiet: Johowstraße wurde am 13.03.2014 durch den Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck unter den damals geltenden Rechtsvorschriften beschlossen. Inzwischen erfuhr das Baugesetzbuch seit 2014 einige Novellierungen sowie eine Neufassung im Jahr 2017, sodass der Bebauungsplan nunmehr in geltendes Recht übergeführt wird. Gemäß § 233 Abs. 2 BauGB können einzelne Schritte des Aufstellungsverfahrens nach Vorschriften des geänderten Rechtes durchgeführt werden. Das Bebauungsplanverfahren soll daher auf der Basis des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) weitergeführt werden.

Städtebauliche Planung

Als Grundlage für die Entwicklung des Plangebietes ist ein städtebauliches Baukonzept erarbeitet worden. Dieses sieht eine gemischte zweigeschossige Bebauung bestehend aus ca. 16 freistehenden Einzelhäusern, ca. 16 Doppelhaushälften (die konzeptionell auch als Einzelhäuser errichtet werden können) sowie vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils ca. 6 Wohneinheiten vor.

Da insbesondere der öffentlich geförderte Wohnungsbau in Alt-Rentfort nur in untergeordnetem Umfang repräsentiert ist (insgesamt beträgt der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtteil knapp 3,2 % gegenüber einer stadtweiten Quote von rund 7 %), sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153 auch öffentlich geförderten Wohnungen errichtet werden. Hierzu ist eine schriftliche Vereinbarung mit dem Vorhabenträger geschlossen worden.

Die innere Erschließung wird über eine neu anzulegende Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit Anbindung an die bestehende Johowstraße gesichert. Über einen Fuß- und Radweg wird zudem eine Verbindung zwischen bestehender Bebauung nördlich des Plangebietes, zwischen Hildegardstraße und der neu entstehenden Planstraße geschaffen. Eine Anbindung an das kommunale, regionale und überregionale Radverkehrsnetz ist über die Kampstraße und über die Freizeitroute entlang des Haarbaches gegeben.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist für die Teilgebiete unterschiedlich vorgesehen. In den Wohngebieten, in denen eine Einzel- und Doppelhausbebauung realisiert werden soll, ist die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücksflächen in Garagen bzw. Stellplätzen und vorgelagerten Abstellmöglichkeiten im jeweiligen Grenzabstand der Gebäude gesichert. Für die Mehrfamilienhausbebauung sollen Stellplatzflächen in ausreichender Anzahl innerhalb gemeinschaftlich zu nutzender Tiefgaragen vorgesehen

werden. Ergänzend zu dem Stellplatzangebot für die zukünftigen Bewohner werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche öffentliche Besucherparkplätze angeboten.

Die geplante öffentliche Grünfläche stellt eine Verbindung zwischen den unmittelbar im Süden angrenzenden größeren Grünflächen und der bestehenden Bebauung im Norden des Plangebietes dar. Zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt sind detaillierte Festsetzungen zu Einfriedungsmöglichkeiten getroffen worden. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur unversiegelten Gestaltung der Vorgartenflächen sowie der Begrünung von flach geneigten Dächern leisten diese Festsetzungen einen Beitrag im Sinne einer klimaanangepassten Entwicklung.

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine zentrale Entwässerung in Form einer Versickerungs- und Rückhaltemulde, die naturnah gestaltet und landschaftlich integriert werden soll, geplant. Über diese Mulde soll das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den Haarbach eingeleitet werden.

Maßnahmen und Empfehlungen, die sich aus der den Bebauungsplan begleitenden artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben, sind in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Diese betreffen zum einen Ersatzquartiere sowie Nisthilfen für Spechte und Eulen, die bereits im südlich des Plangebietes bestehenden Wald geschaffen wurden. Zum anderen betrifft dies die Begrünung im Plangebiet, die Einhaltung von Fäll- und Rodungszeiträumen, die Kontrolle vor und die Begleitung während der Fäll- und Rodungsarbeiten, sowie die Anlage eines Totholzstapels und die Aufwertung von Flächen außerhalb des Plangebietes im südlich angrenzenden Waldabschnitt.

Verfahrensablauf

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 13.03.2014 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 153, Gebiet: Johowstraße gefasst.

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 29. April bis 13. Mai 2014 im Neuen Rathaus, im Amt für Planen, Bauen und Umwelt (vormals Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht), über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

Die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 02.11.2020.

Ergebnis der Behördenbeteiligung

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben während des Beteiligungszeitraumes Anregungen bzw. Hinweise abgegeben (die Schreiben sind dieser Vorlage als Kopie beigelegt).

1. LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Schreiben vom 02.10.2020)
2. Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Spezialexperte Strom (E-Mail vom 07.10.2020)
3. E.ON SE Mining Management (Digital am 09.10.2020)
4. Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 (Digital am 27.10.2020)
5. Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW (E-Mail vom 28.10.2020)
6. Emscher-Genossenschaft/Lippeverband (Digital am 30.10.2020)
7. RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (Digital am 02.11.2020)
8. Kreis Recklinghausen, Ressort Planung und ÖPNV (E-Mail vom 05.11.2020 und vom 03.12.2020)
9. ELE Verteilnetz GmbH (EVNG) (Schreiben vom 26.11.2020)
10. GELSEN-NET Kommunikationsgesellschaft mbH (E-Mail vom 13.11.2020)

1. LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Schreiben vom 02.10.2020)

Der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster teilt in seiner Stellungnahme mit, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Da jedoch bei Erarbeiten auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden könnten, bittet die LWL – Archäologie für Westfalen darum, die bereits im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise um folgende weitere Hinweise zu ergänzen:

“

1. *Bei Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.*
2. *Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“*

Stellungnahme:

Den Anregungen des LWL – Archäologie für Westfalen wird entsprechend nachgekommen. Die ergänzenden Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Westnetz GmbH DRW-S-LK-TM, Spezialservice Strom (E-Mail vom 07.10.2020)

Die Westnetz GmbH, Spezialservice Strom teilt mit, dass sie keine Anregungen vorzubringen hat. Die folgenden Hinweise, die die von ihr betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes betreffen, sollen jedoch beachtet werden:

„In dem von uns beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 haben wir die o. g. Hochspannungsfreileitung (110-kV-Hochspannungsfreileitung Pkt. Rheinbaben - Gladbeck, Bl. 0926 (Maste 5 bis 6)) mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen eingetragen.“

Der Planbereich der obigen Maßnahme liegt bereits außerhalb des 2 x 17,50 m = 35,00 m breiten Schutzstreifens der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung.

Wir weisen darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Hochspannungsfreileitung und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben. Falls dennoch Maßnahmen im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung durchgeführt werden sollen, bitten wir um erneute Beteiligung.“

Stellungnahme

Die grundsätzlichen Ausführungen zu den Hinweisen der Westnetz GmbH, Spezialservice Strom werden zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie Maßnahmen, die – den Artenschutz betreffend - außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen, befinden sich nach erneuter Prüfung weiterhin nicht im 35 Meter breiten Schutzstreifen der genannten Hochspannungsfreileitung.

3. E.ON SE Mining Management (Digital am 09.10.2020)

Die E.ON SE Mining Management teilt mit, dass sie den Geltungsbereich für den Bebauungsplan dem Beteiligungsportal Tetraeder entnommen habe. Ihre Stellungnahme betreffe die bergbauliche Situation:

„Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.“

Stellungnahme

Die Stellungnahme der E.ON SE Mining Management wird zur Kenntnis genommen. Ferner hat sich zudem die Bezirksregierung Arnsberg in ihrer Stellungnahme (siehe Stellungnahme Nr. 5) zum stillgelegten Bergwerk geäußert. Die Hinweise, die privatrechtliche Bedeutung haben, werden dem Grundstückseigentümer/Bauträger zur Kenntnis gebracht.

4. Bezirksregierung Münster, Dez. 54 (Digital am 27.10.2020)

Die Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 Wasserwirtschaft einschl. anlagenbezogener Umweltschutz teilt mit, dass aus Sicht des Sachgebietes 54.2 "Wasserentnahmen, -schutzgebiete, -versorgung; Grundwasser" gegen das Verfahren keine Bedenken bestehen. Es sollte jedoch aufgrund der Altlasten die Obere und Untere Bodenschutzbehörde beteiligt werden.

Des Weiteren teilt die Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 mit, dass aus Sicht des Sachgebietes 54.4 "Kommunale Abwasserbeseitigung" keine Bedenken gegen das Verfahren bestehen, wenn die Entwässerung (wie vorgesehen) im Trennverfahren geplant wird und die Ableitung der Niederschlagswässer in den Haarbach erfolgt.

Stellungnahme

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Gutachten zur umwelttechnischen Untersuchung und Begutachtung sowie zur Altlastenerkundung erstellt. Im Ergebnis wurde zusammenfassend durch den Gutachter festgehalten, dass die festgestellten Schadstoffkonzentrationen der abgelagerten Bauschutt- und Bergematerialien kein Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser darstellen. Diese Gutachten waren Teil der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Sowohl die untere Bodenschutzbehörde (Kreis Recklinghausen) als auch die obere Bodenschutzbehörde (Bezirksregierung Münster) wurden bereits beteiligt und haben ihrerseits Stellungnahmen abgegeben. Demnach werden die bisherigen Untersuchungen als ausreichend angesehen bzw. keine Bedenken geäußert.

Die Entwässerung des Plangebietes ist weiterhin im Trennsystem geplant. Zur Ableitung des Schmutzwassers wird ein neues Schmutzwasserkanalsystem in der geplanten Ringschließung und in der Johowstraße errichtet. Auch hinsichtlich des Regenwassers des Plangebietes wird weiterhin oberflächennah in den Seitengraben und die Versickerungs- und Rückhaltemulde entwässert und von dort aus gedrosselt in den Haarbach eingeleitet.

5. Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW (E-Mail vom 28.10.2020)

Die Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW hat aus bergbehördlicher Sicht folgende Hinweise:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Rheinbaben 3 sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld Ottoshall, beide im Eigentum der E.ON SE (Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen). Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit der vorgenannten E.ON SE als Bergwerksfeldeigentümerin nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, dieser in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrele-

vanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen der Feldeseigentümerin auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte der Feldeseigentümerin dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksfeldeigentümerin zu regeln.

Unabhängig der vorgenannten privatrechtlichen Aspekte teile ich Ihnen mit, dass im Planbereich bis in die 1960er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche im Planbereich ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld Jupiter liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH (Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich).

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.“

Stellungnahme

Die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW werden grundsätzlich zur Kenntnis genommen. Die E:ON SE Mining Management wurde während des Beteiligungszeitraumes bereits beteiligt und hat weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht. Die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg werden dem Eigentümer der Flächen und Bauträger zur Kenntnis gegeben. Wie bereits die Bezirksregierung Arnsberg in ihrer Stellungnahme erwähnt, sind die Fragen bzgl. der Bergschäden grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundstückseigentümer/Bauträger und Bergwerksfeldeigentümerin zu regeln.

6. Emschergenossenschaft/Lippeverband (Digital am 30.10.2020)

Die Emschergenossenschaft/Lippeverband teilt mit, dass keine Bedenken vorlägen und die folgenden Hinweise zu beachten seien:

„Es ist mit uns die Einleitung in den Haarbach anzustimmen, da hier der Abwasserkanal Haarbach und der Rad- und Wanderweg gekreuzt wird. Die Einleitung sollte in Fließrichtung erfolgen. Ferner ist ein Einleitungsvertrag mit uns abzuschließen. Vor Beginn der Arbeiten auf unserem Gelände ist eine Freigabe einzuholen und es ist eine Einweisung zum Arbeitsschutz durchzuführen. Sollte im Zuge der Baumaßnahme der Haarbach-rasweg für einen längeren Zeitraum gesperrt werden, ist bei der Kommune eine verkehrsrechtliche Anordnung zur Umleitung einzuholen. Die Umleitung ist zu beschildern. Die U-Beschilderung ist für die Dauer der Baumaßnahme vorzuhalten und schließlich wieder abzubauen. Nach Beendigung der Baumaßnahme ist der Weg in seinen Ursprungszustand zu versetzen. Für die Inanspruch-

nahme von Grundstücksteilflächen der Emschergenossenschaft ist ein Gestattungsvertrag zu schließen. Die Antragsunterlagen –Übersichtsplan, Lageplan 1 : 1.000, digitaler Lageplan als dwg- oder shapdatei sind der Abteilung 12-LI-20, Frau Kagerer (kagerer.kristina@eglv.de) zu übersenden. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.“

Stellungnahme

Die Hinweise der Emschergenossenschaft/Lippeverband betreffen die Baumaßnahme hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes und die Einleitung in den Haarbach. Die Hinweise sind werden im Zuge des späteren wasserrechtlichen Verfahrens berücksichtigt. Der Bitte um weitere Beteiligung im Verfahren wird nachgekommen.

7. RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (Digital am 02.11.2020)

Die RWW teilt mit, dass sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen ihrer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet habe. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel könne von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen seien in dem Versorgungsgebiet der RWW Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitze die RWW keine Planunterlagen. Der Service-Point Gladbeck könne die Lagen der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen.

Wichtig sei bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich der Anlagen von RWW unbedingt zu beachten seien.

Für neu entstehende Gebäude sei gegebenenfalls eine Erweiterung des Versorgungsnetzes der RWW erforderlich. Diese Erweiterung erfolge bedarfsorientiert nach Einreichung von Anträgen auf Wasserversorgung.

Die RWW gehe davon aus, dass die Belange ihrer vorhandenen und geplanten Anlagen berücksichtigt werden. So bittet sie bei geplanten Pflanzen und Baumstandorten die geltenden technischen Regelungen zu beachten. Grundsätzlich seien die Trassen von unterirdischen Versorgungsleitungen von Bäumen frei zu halten. Hierzu bittet die RWW darum, das Technische Merkblatt des DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) zu beachten.

Bei der Bauausführung seien die im DVGW-Arbeitsblatt W 400 aufgezeichneten Sicherheitsabstände einzuhalten. Eventuelle Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen seien mit dem Service-Point der RWW abzusprechen.

Stellungnahme

Der von der RWW beigefügten Karte ist zu entnehmen, dass die Trassen westlich, nördlich und östlich des Plangebietes in der Johowstraße, der Hildegardstraße und der Kampfstraße

liegen und somit den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur tangieren. Generell betreffen die Hinweise die Bauausführung und sind im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen. Die Stellungnahme der RWW wird an die zuständige Abteilung mit der Bitte um Kenntnisnahme und ggf. weitere Beachtung weitergegeben. Dementsprechend werden die Hinweise im Bauleitplanverfahren zur Kenntnis genommen.

8. Kreis Recklinghausen, Ressort Planung und ÖPNV (E-Mail vom 05.11.2020 und E-Mail vom 03.12.2020)

8.1. Die **Untere Bodenschutzbehörde** beurteilt die bisherigen Untersuchungen als ausreichend, um Gefahren für den Menschen, die Umwelt oder das Grundwasser ausschließen zu können. Sie bittet darum, dass die abfallrechtlichen Bestimmungen bei Eingriffen in den Boden beachtet werden.“

8.2. Die **Untere Wasserbehörde** teilt mit, dass gem. § 55 WHG Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln bzw. direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten sei.

Es sei zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Rampen der Tiefgaragenzufahrten ggf. gepumpt werden müsse, damit es an den Regenwasserkanal angeschlossen werden könne. Des Weiteren seien ausreichend Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser als Flächen für die Wasserwirtschaft festzusetzen (zentrale Anlage). Darüber hinaus teilt die Untere Wasserbehörde mit, dass ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Bauzeit mindestens vier Wochen vor Beginn der Arbeiten mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, sowie ihre Art und ihr Umfang schriftlich anzuzeigen seien. Es seien nachfolgende wasserrechtliche Genehmigungsverfahren erforderlich, in denen fachliche Details geklärt würden:

- Einleitung von Niederschlagswasser gem. §§ 8, 9 und 10 WHG
- Kanalnetzanzeige für das Regenwassernetz und das RRB gem. § 57.1 LWG
- ggf. Niederschlagswasserbehandlungsanlage gem. § 57.2 LWG
- ggf. Entnahme und Einleitung von Grundwasser gem. §§ 8, 9 und 10 WHG

8.3 Die **Obere Bauaufsicht** teilt mit, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Die Obere Bauaufsicht weist darauf hin, dass das vorhandene Gelände beispielhaft im Bereich WR1 von Süden nach Norden einen Höhenunterschied von über 3 m aufweise, jedoch durchgehend die gleiche maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt würde. Darüber hinaus würden die Abstandsflächen sich auf die zukünftige Geländehöhe - ausgehend von der geplanten Straßenausbauhöhe - beziehen. Es sei jedoch nicht ausdrücklich vorgeschrieben, dass die Geländehöhen der Grundstücke dem Straßenverlauf angepasst werden müssen. Die Abstandsflächen seien nach § 6 Abs. 4 BauO NRW aber immer ab Geländeoberfläche zu berechnen. Die Obere Bauaufsicht regt daher aus Gründen der besseren Lesbarkeit und Eindeutigkeit sowie Gleichbehandlung aller Bauherren an, differenziertere bzw. konkretere Festsetzungen zu den geplanten Geländehöhen und den zu-

lässigen Gebäudehöhen einzubringen. Bereits feststehende Straßenausbauhöhen sowie vorgesehene Geländehöhen sollten in den Bebauungsplan übernommen und – wie in der Begründung vorgesehen – die relativen maximalen Gebäudehöhen (10,50 m und 12,50 m) dazu festgesetzt werden.

8.4 Der Kreis Recklinghausen als **Träger der Landschaftsplanung** äußert Bedenken zu dem gewählten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153.

Als Begründung wird angeführt, dass der Landschaftsplan „Gladbeck“ für einen Teilbereich des Bebauungsplanes das Entwicklungsziel I.II“ ausweise. Dieses Ziel sei seinerzeit für Bereiche städtischer Grünanlagen und Grünzüge gewählt worden. Der hier bestehende Grünzug entlang des Haarbaches zwischen Ellinghorst und Schultendorf sei bewusst in Teilen auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Neben der Funktion, als Erholungsfläche würde in der Begründung auch die ökologische Multifunktionalität des Grünzuges hervorgehoben. Der ökologische Wert der Fläche würde auch durch die Kartierungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, die schon 2008 die Flächen in ihr Kataster schützenswerter Biotope aufgenommen habe, unterstrichen. Die Beschreibung zum Biotop (BK-4407-0024) umfasse auch die hier betroffenen Flächen und würde ihre Bedeutung für die städtische Natur als langjährige Sukzessionsfläche hervorheben. Durch die vorgelegte Artenschutzprüfung würde der ökologische Wert als Habitat zahlreicher Tierarten für den städtischen Grünzug noch weiter betont.

Aus Sicht der Landschaftsplanung des Kreises bestünden dennoch keine grundsätzlichen Bedenken, da der hier geplante Eingriff möglicherweise kompensierbar sei. Allerdings würde von Seiten der Stadt Gladbeck ein aus Sicht der Landschaftsplanung wenig geeignetes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewählt. Es wird daher angeregt, ein den Bebauungsplan nach einem Verfahren gem. § 2 BauGB (Regelverfahren) aufzustellen.

Durch eine Umstellung des Verfahrens würde durch den geplanten Eingriff eine tatsächliche Ausgleichsnotwendigkeit erzeugt und die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Alternativ könnten sowohl der notwendige Ausgleich als auch die Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen der Baumaßnahmen auch in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt werden.

8.5 Der Kreis Recklinghausen als **Untere Naturschutzbehörde (UNB)** gibt zu bedenken, dass nach Prüfung der vorgelegten Artenschutzprüfung (LökPlan, Oktober 2014) einige artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig seien, damit keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG ausgelöst würden. Da aus der Begründung zum Bebauungsplan jedoch nicht ersichtlich sei, wo die Ergebnisse und daraus resultierenden notwendigen Maßnahmen der Artenschutzprüfung berücksichtigt bzw. in die Planung integriert wurden, wird um Kontaktaufnahme mit der UNB gebeten.

Zu den im Nachgang zugesendeten ergänzenden Unterlagen

Zu den ergänzenden Unterlagen hat die (UNB) erneut Stellung genommen. Demnach bedürfe es auf jeden Fall noch einer näheren Erläuterung des Gutachters bzw. der Stadt um den Ausführungen zu folgen. Insbesondere könne nicht nachvollzogen werden, wo sich genau die Jagdhabitats der Fledermäuse befinden und ob die Ersatzleitlinien (Empfehlung in der Ergänzung) ebenso wirksam seien, wie die in der ASP beschriebene Leitlinie als Verbindungskorridor nach Süden. Eine graphische Darstellung der Quartierbereiche auch in Hinblick auf die Jagdgebiete wäre hier hilfreich. Eine Aktualisierung des Artenschutzgutachten oder ein Nachtrag zur ASP sei daher wünschenswert.

Stellungnahme:

Zu 8.1:

Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Einhaltung der abfallrechtlichen Bestimmungen bei Eingriffen in den Boden wird dem Grundstückseigentümer bzw. dem Bauträger mitgeteilt.

Zu 8.2:

Das Entwässerungskonzept ist in der Zwischenzeit überarbeitet worden.

Die Entwässerung des Plangebietes ist weiterhin im Trennsystem vorgesehen. Zur Ableitung des Schmutzwassers wird ein neues Schmutzwasserkanalsystem in der geplanten Ringerschließung und in der Johowstraße errichtet. Auch hinsichtlich des Regenwassers des Plangebietes wird weiterhin oberflächlich in den Seitengraben und das Regenrückhaltebecken abgeführt und von dort aus gedrosselt in den Haarbach eingeleitet.

Die Fläche zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist im Entwässerungskonzept im Gegensatz zur vorherigen Variante vergrößert worden, damit eine landschaftsähnliche Gestaltung erreicht werden kann. Die Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit der Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Versickerungsmulde wird nachrichtlich mit dargestellt. Somit wird der Anmerkung der Unteren Wasserbehörde entsprochen.

Der Hinweis hinsichtlich der etwaig erforderlichen Einrichtung von Pumpen zur Entwässerung der Tiefgaragen-Rampen zum Anschluss an einen Regenwasserkanal wird an den Grundstückseigentümer/Bauträger weitergegeben. Das Entwässerungskonzept sieht keinen Regenwasserkanal vor. Es ist eine oberflächennahe Entwässerung geplant. Der Hinweis betrifft zudem das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren.

Die Hinweise zum Erfordernis der schriftlichen Anzeigen von etwaig erforderlichen Grundwasserabsenkungen sowie der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren werden an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet.

Zu 8.3:

Die Straßenausbauhöhen sind inzwischen bekannt. Demnach bleibt ein Höhenunterschied zwischen dem Norden und dem Süden des Plangebietes, je nach Bezugspunkt, von 2 bis 3

Metern. Die Höhenfestsetzungen wurden entsprechend der geplanten Ausbauhöhen angepasst und zudem dem Gefälle entsprechend innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gestaffelt. Der Anregung der Oberen Bauaufsicht wird dementsprechend nachgekommen. Die maximalen Gebäudehöhen werden weiterhin auf die absoluten NHN-Höhen festgesetzt. Dies entspricht einer eindeutigen und in Bebauungsplänen üblichen Festsetzung mit dem Bezugspunkt Normalhöhennull.

Zu 8.4:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des im Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebietes entlang des Haarbaches. Der südlich der Johowstraße gelegene Teilbereich des Bebauungsplanes mit der Versickerungs- und Rückhaltemulde, liegt im Bereich des Entwicklungszieles „4.3 Haarbach / Stadtgarten Johowstraße“ I.II mit dem Ziel der temporären Erhaltung. Dieses besagt die Erhaltung der derzeitigen Landschafts- und Nutzungsstruktur bis zur Umsetzung durch die Bauleitplanung. Unabhängig davon entspricht aus Sicht der Stadt die in diesem Bereich geplante Versickerungs- bzw. Rückhaltemulde, welche als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit der Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wird und welche naturnah gestaltet und landschaftlich integriert werden soll, durchaus den weiteren Entwicklungszielen des Landschaftsplanes.

In Bezug auf das von der Unteren Landschaftsbehörde angesprochene Biotop handelt es sich nicht um ein festgesetztes, geschütztes Biotop, sondern lediglich um ein schutzwürdiges Biotop. Im Zuge der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das Vorkommen planungsrelevanter Arten hinreichend untersucht. Um artenschutzrechtliche Konflikte gänzlich ausschließen zu können, sind Maßnahmen durchzuführen, die innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes liegen bzw. den Bau der Fläche betreffen. So sind beispielsweise bereits Ersatzquartiere in Form von Nisthilfen für Specht, Eule und Fledermäuse im südlich angrenzenden Waldabschnitt geschaffen worden. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Plangebiet bereits heute um eine stark isolierte Fläche, die an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben ist und somit stark anthropogen u. a. durch Trampelpfade vorbelastet ist. Somit muss von einer kontinuierlichen Störung der Fläche ausgegangen werden. Aufgrund des erhöhten Bedarfes an Wohnraum und der integrierten Lage des Grundstückes eignet sich diese Fläche zur Umwandlung in Wohnbauland im Sinne einer Innenentwicklung besonders – neue Flächen außerhalb des Siedlungsgefüges werden somit entsprechend der gesetzlichen Vorgaben nicht in Anspruch genommen und werden geschont. Die Biotopfläche südlich der Johowstraße wird zudem nicht in Anspruch genommen. Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter in der Artenschutzrechtlichen Prüfung die Aufwertung der gesamten Biotoptypenstrukturen in diesem südlich der Johowstraße gelegenen Bereich, um einen effizienten Beitrag zum Erhalt der Biodiversität zu leisten. Dies soll z.B. durch ergänzende Pflanzmaßnahmen, Pflegeextensivierungen sowie Standort- und Strukturanreicherungen erreicht werden. Die Maßnahmen sind in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Der Hinweis hinsichtlich der Verfahrensart wird zur Kenntnis genommen. Bei der Wahl der Verfahrensart obliegt es grundsätzlich der Planungshoheit der Gemeinde das rechtlich zulässige Planverfahren zu wählen. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der vorliegende Bebauungsplan weist eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² auf. Des Weiteren begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Somit werden die Erfordernisse für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB eingehalten.

Zu 8.5:

Die Artenschutzrechtliche Prüfung wurde im weiteren Verlauf der Planungen im Jahr 2021 noch einmal überarbeitet. Um die aktuelle Situation bezüglich einzelner, potenziell betroffener Artengruppen genauer beurteilen zu können, erfolgten zusätzlich zu den im Jahr 2014 erfolgten Kartierungen weitere Geländebegehungen. Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen bzw. keine Verbotstatbestände eintreten zu lassen, wurden Maßnahmen innerhalb der Artenschutzrechtlichen Prüfung definiert. Neben der ökologischen Begleitung der Fällarbeiten, der Einhaltung von Zeitfenstern für die Baumfällung, die Schaffung von Ersatzquartieren (bereits umgesetzt) und der Anlage eines Totholzstapels im südlich der Johowstraße gelegenen Waldbereich, soll die Begrünung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die das Plangebiet von Norden nach Süden durchläuft, sowie entlang des öffentlichen Straßenraumes durch hochstämmige Laubbäume konsequent umgesetzt werden. Auf diese Weise soll eine Vernetzung zwischen Wohngebieten und Grüngürteln erhalten bleiben und eine Leitstruktur und mögliche Flugstraße geschaffen werden.

Im Bebauungsplan wurden die Hinweise zum Artenschutz entsprechend um diese Maßnahmen ergänzt.

9. ELE Verteilnetz GmbH (EVNG) (Schreiben vom 26.11.2020)

Die ELE Verteilnetz GmbH (EVNG) teilt als Tochterunternehmen und Betreiberin des im Eigentum der Emscher Lippe Energie GmbH befindlichen Strom- und Gasnetzes in Gladbeck und Bottrop mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken vorlägen. Weiterhin weist sie nachrichtlich darauf hin, dass die Energieversorgung von der Hildegardstraße aus erfolgen wird.

Stellungnahme:

Der Hinweis der ELE Verteilnetz GmbH (EVNG) zum geplanten Anschluss an die Energieversorgung wird zur Kenntnis genommen und an den Grundstückseigentümer bzw. Bauträger weitergegeben.

10. GELSEN-NET Kommunikationsgesellschaft mbH (E-Mail vom 13.11.2020)

Die GELSEN-Net Kommunikationsgesellschaft mbH teilt mit, dass sie das Neubaugebiet mit Glasfaser erschließen möchte und bittet um Berücksichtigung bei den weiteren Planungen und Koordinierungsgesprächen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Grundstückseigentümer bzw. Bauträger mitgeteilt. Demnach wird der Bitte des GELSEN-Net Kommunikationsgesellschaft nachgekommen.

Nächster Verfahrensschritt:

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

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	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Wesentliche klimarelevante Auswirkungen:

keine

folgende

Voraussichtlich wird sich durch die Entwicklung die Fläche von einem Parkklimatop zu einem Vorstadtklimatop wandeln. Gemäß der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse der Stadt Gladbeck ist eine maßvolle Bebauung jedoch möglich. Diverse Maßnahmen (z.B. Begrünung, Freiflächenqualifizierung, Verkehrsaufwertung für Fuß- und Radverkehr) mindern mögliche negative Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation deutlich ab.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153, Gebiet: Johowstraße wird gemäß § 233 Abs. 1 BauGB auf die zuletzt am 10. September 2021 geänderte Fassung des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) umgestellt.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153, Gebiet: Johowstraße wird in Abänderung des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Bauausschusses vom 13.03.2014, Vorlage Nr. 14/0128, insoweit geändert, als dass das Plangebiet im Bereich der Johowstraße im Osten bis zur Kreuzung Johowstraße/Kampstraße und im Westen bis zur Kreuzung Johowstraße (Flurstück 200 teilweise) sowie im Süden um die Flächen für die Regenentwässerung (Flurstück 303 teilweise) vergrößert wird.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153, Gebiet: Johowstraße, in der Fassung vom 28.10.2021 einschließlich der Begründung, wird zugestimmt.
4. Der Bebauungsplan Nr. 153, Gebiet: Johowstraße, in der Fassung vom 28.10.2021, wird mit der Begründung vom 28.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt.

Die Bürgermeisterin
i. V.



Dr. Volker Kreuzer
- Stadtbaurat -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses

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