

Vorlage Nr. 22/0124

Federf. Stadtamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Vorberatung	17.03.2022	8
Rat	Ratsherr Kleimann	Entscheidung	07.04.2022	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 153, Gebiet: Johowstraße

I. Beschlussfassung über Anregungen

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


Begründung:

Planungsanlass und Zielsetzung des Bebauungsplanes

Im Stadtteil Gladbeck-Rentfort befindet sich nördlich der Johowstraße eine derzeit weitgehend ungenutzte Freifläche. Diese ist aufgrund der vorhandenen äußeren Erschließung und ihrer integrierten Lage gemäß dem Grundsatz der Innenentwicklung grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung geeignet. Teilbereiche dieser vormals im Eigentum der E.ON AG befindlichen Fläche waren bereits mit Wohngebäuden bebaut. Die damalige Bebauung wurde jedoch in den 1960er Jahren abgerissen. Eine Neubebauung ist bisher nicht erfolgt. Daher soll ein ergänzendes Angebot an Wohnbauland mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 153 entwickelt werden.

Städtebauliche Planung

Als Grundlage für die Entwicklung des Plangebietes ist ein städtebauliches Bebauungskonzept 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.

Mitzeichnungen					
Bürgermeisterin:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordnete:	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	 Datum: <u>04.03.2022</u>	Datum: _____

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 geförderte Wohnungen errichtet werden. In den geplanten vier Mehrfamilienhäusern sollen 60 % der Wohneinheiten öffentlich gefördert werden.

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 Kampfstraße 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 29.04. bis 13.05.2014 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 01.10.2020 bis einschließlich 02.11.2020.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität hat anschließend in seiner Sitzung am 18.11.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches und die Überleitung in geltendes Recht beschlossen. Darüber hinaus wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 03.01.2022 bis einschließlich 07.02.2022 durchgeführt.

Weiteres Vorgehen

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung wird als nächster Verfahrensschritt dem Rat der Stadt der Bebauungsplan Nr. 153 zum Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung vorgelegt.

Vor dem Satzungsbeschluss ist über die folgend aufgeführten Anregungen bzw. Hinweise aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie über die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beraten und zu entscheiden. Die Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

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

1. LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (02.10.2020 und 04.01.2022)
2. Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Spezialservice Strom (07.10.2020)
3. E.ON SE Mining Management (01.10.2020 und 04.01.2022)
4. Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 (27.10.2020 und 11.01.2022)
5. Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW (28.10.2020)

6. Emschergenossenschaft/Lippeverband (30.10.2020 und 03.02.2022)
7. RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (02.11.2020 und 03.02.2022)
8. Kreis Recklinghausen, Ressort Planung und ÖPNV (05.11.2020, 03.12.2020 und 02.02.2022)
9. ELE Verteilnetz GmbH (EVNG) (26.11.2020)
10. GELSEN-NET Kommunikationsgesellschaft mbH (13.11.2020 und 02.02.2022)
11. Evonik Operations GmbH (05.02.2022)
12. Vodafone NRW GmbH (07.02.2022)
13. Stellungnahme eines Bürgers (18.01.2022)

1. LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Stellungnahmen vom 02.10.2020 und 04.01.2022)

Anregungen:

Der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster teilt in seiner Stellungnahme mit, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Da jedoch bei Erdarbeiten 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.“*

Prüfung der Anregungen:

Den Anregungen des LWL – Archäologie für Westfalen wurde entsprechend schon zur öffentlichen Auslegung nachgekommen. Die ergänzenden Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit Schreiben vom 04.01.2022 wurden dementsprechend keine Bedenken mehr vom LWL – Archäologie für Westfalen geltend gemacht.

Ergebnis:

Den Anregungen wird gefolgt.

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

Anregungen:

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 beigelegten 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.“

Prüfung der Anregungen:

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. Die Westnetz GmbH, Spezialservice Strom wurde während des Offenlage-Zeitraumes dennoch nochmals beteiligt. Eine weitere Stellungnahme im Offenlagezeitraum seitens der Westnetz GmbH, Spezialservice Strom wurde nicht abgegeben.

Ergebnis:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. E.ON SE Mining Management (Stellungnahmen vom 01.10.2020 und 04.01.2022)

Anregungen:

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.“

Prüfung der Anregungen:

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

Ergebnis:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**4. Bezirksregierung Münster, Dez. 54
(Stellungnahmen vom 27.10.2020 und 11.01.2022)**

Anregungen:

4.1 *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.*

4.2 *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.*

Prüfung der Anregungen:

Zu 4.1 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. Mit Schreiben vom 11.01.2022 wurden entsprechend keine Hinweise seitens des Dezernates 54 mehr gegeben.

Zu 4.2 Die Entwässerung des Plangebietes ist weiterhin im Trennsystem geplant. 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 oberflächennah in den Seitengraben und die Versickerungs- und Rückhalte mulde entwässert und von dort aus gedrosselt in den Haarbach eingeleitet.

Mit Schreiben vom 11.01.2022 wurden entsprechend keine Hinweise seitens des Dezernates 54 mehr gegeben.

Ergebnis:

Zu 4.1 Den Anregungen wird gefolgt.

Zu 4.2 Den Anregungen wird gefolgt.

**5. Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW
(Stellungnahme vom 28.10.2020)**

Anregungen:

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. bergschadensrelevanter 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.“

Prüfung der Anregungen:

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 (siehe Punkt 3). 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.

Ergebnis:

Der Anregung zur Beteiligung der Feldeseigentümerin wird gefolgt.

Die Hinweise zu ehemaligen Abbautätigkeiten werden zur Kenntnis genommen.

6. Emschergenossenschaft/Lippeverband (Stellungnahmen vom 30.10.2020 und 03.02.2022)

Anregungen:

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 Inanspruchnahme 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.“

Mit Schreiben vom 03.02.2022 teilt die Emschergenossenschaft/Lippeverband erneut mit, dass keine Bedenken vorlägen. Die bereits aus der vorangegangenen Stellungnahme vom 30.10.2020 abgegebenen Hinweise seien weiterhin zu beachten. Darüber hinaus sei der

Hinweis zu beachten, dass die Einleitung (DN 500) des Niederschlagswassers nicht senkrecht, sondern in Fließrichtung auszubilden sei.

Prüfung der Anregungen:

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

Das Regenwasser wird nicht entgegen der Fließrichtung in den Vorfluter eingeleitet. Diese Annahme resultiert lediglich aus der zeichnerischen Darstellung im Lageplan und entspricht nicht der baulichen Ausführung.

Ergebnis:

Die Hinweise zur Baumaßnahme der Entwässerung sowie der Fließrichtung werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung zur Beteiligung im weiteren Verfahren wird gefolgt.

**7. RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
(Stellungnahmen vom 02.11.2020 und 03.02.2022)**

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.

Prüfung der Anregungen:

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.

Ergebnis:

Die Hinweise zur Bauausführung werden zur Kenntnis genommen.

8. Kreis Recklinghausen, Ressort Planung und ÖPNV (Stellungnahmen vom 05.11.2020, 03.12.2020 und 02.02.2022)

8.1. In der Stellungnahme vom 05.11.2020 und vom 02.02.2022 beurteilt die **Untere Bodenschutzbehörde** 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.

In der Stellungnahme vom 02.02.2022 beurteilt die **Untere Bodenschutzbehörde** die bisherigen Untersuchungen weiterhin als ausreichend. Sie bittet darüber hinaus um zeichnerische und textliche Festsetzung der Altablagerungsfläche. Zudem seien im Bebauungsplan auf die Gutachten, die die Altlasten und den Baugrund betreffen, hinzuweisen. Darüber hinaus weist die Untere Bodenschutzbehörde darauf hin, dass die Erstellung der durchwurzelbaren Bodenschichten entsprechend den Anforderungen des § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) in Bezug auf Art und Mächtigkeit zu erfolgen hat. Zu beachten sind ferner die Anforderungen des Merkblattes 44 des LANUV sowie die LABO-Arbeitshilfe zu § 12 BBodSchV, die DIN 18915, DIN 19731 und die dazugehörigen Regelwerke und Richtlinien.

8.2. Die **Untere Wasserbehörde** teilt in ihrer Stellungnahme vom 05.11.2020 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 ange-

geschlossen 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

In ihrer Stellungnahme vom 02.02.2022 teilt die untere Wasserbehörde mit, dass keine Bedenken vorgebracht werden und die wasserrechtlichen Erlaubnisse am 02.11.2021 erteilt worden und damit die wasserrechtlichen Verfahren abgeschlossen seien. Sie weist erneut darauf hin, dass etwaig erforderliche Grundwasserabsenkungen mit der unteren Wasserbehörde mindestens vier Wochen vor Beginn der Arbeiten abzustimmen seien.

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 zulässigen 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) am 03.12.2020 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 befänden 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.

Mit der Stellungnahme vom 02.02.2022 teilt die untere Naturschutzbehörde mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestünden und dem Vorhaben zugestimmt wird, sofern die an das Gutachten angelehnten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten würden:

Es sei eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die die Maßnahmen zur Risikominimierung umsetzt bzw. koordiniert. Die Fällungen der Gehölze seien von einer fachkundi-

gen Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu begleiten. Die entsprechenden Arbeiten seien zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich unter dem AZ (70.22) 341613-04-22-001 mitzuteilen.

Für die beabsichtigte Installierung eines Totholzstapels sowie für die geplanten biotop-aufwertenden Maßnahmen in den Grünflächen südlich der Johowstraße bittet die untere Naturschutzbehörde um Kontaktaufnahme.

Prüfung der Anregungen:

Zu 8.1 Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde hinsichtlich der ausreichenden bisherigen Untersuchungen wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Einhaltung der abfallrechtlichen Bestimmungen bei Eingriffen in den Boden wird dem Grundstückseigentümer bzw. dem Bauträger mitgeteilt.

Eine Begründung der unteren Bodenschutzbehörde, aus welchen Gründen die Altlast textlich sowie zeichnerisch festgesetzt werden sollte, fehlt. Die Stellungnahme ist in diesem Punkt auch nicht nachvollziehbar, da eine Festsetzung von Altlasten als solche unüblich ist. Lediglich eine Kennzeichnung oder nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan wäre durchführbar. So sieht die Planzeichenverordnung in Ziffer 15.12 eine Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. §9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) vor. Allerdings handelt es sich bei der Fläche an der Johowstraße nicht um eine Fläche, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Des Weiteren ist durch die Gutachten nachgewiesen, dass die Auffüllungsböden im Plangebiet kein Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser darstellen. Insofern wird von einer zeichnerischen und/oder textlichen Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen.

Das Vorhandensein von Altlasten ist in den Hinweisen des Bebauungsplanes hinreichend beschrieben. Zudem werden die Ergebnisse der unterschiedlichen, auf das Bebauungsplangebiet und das Vorhaben bezogenen Gutachten in der Begründung des Bebauungsplanes ausreichend wiedergegeben. Diese aktuellen Gutachten sind zudem als Anlagen in der Begründung benannt und sie stehen jederzeit zur Einsicht bereit. Somit besteht kein Erfordernis die Hinweise des Bebauungsplanes zu ergänzen. Lediglich auf das von der unteren Bodenschutzbehörde hingewiesene stichprobenartige Gutachten a „Nachuntersuchung von 9 Altablagerungsflächen im Stadtgebiet Gladbeck, Teilfläche: Nr. 108, „Fläche nördlich Johowstraße“ wird in der Begründung des Bebauungsplanes nicht verwiesen. Hierbei handelt es sich lediglich um eine stichprobenartige Untersuchung im Vorfeld der Planungen, die durch die detaillierten Untersuchungen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung abgelöst wurde.

Der Hinweis zur Erstellung der durchwurzelbaren Bodenschichten betrifft die Bauausführung, wird im Bebauungsplanverfahren zur Kenntnis genommen und dem Grundstückseigentümer/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 Ringschließung 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.

Da die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse in der Zwischenzeit bereits erteilt worden sind, bringt die untere Wasserbehörde in ihrer erneuten Stellungnahme vom 02.02.2022 dementsprechend keine Bedenken hervor.

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.

In der Stellungnahme vom 02.02.2022 wurden entsprechend keine Anregungen der oberen Bauaufsicht mehr geäußert.

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.

In der Stellungnahme vom 02.02.2022 wurden entsprechend keine Bedenken mehr geäußert.

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, sodass hinsichtlich der Art der Maßnahmen und der Artenschutzprüfung keine Anregungen mehr in der Stellungnahme der UNB vom 02.02.2022 geäußert wurden.

Die Fällung der Gehölze hat bereits im Februar 2022 stattgefunden. Hierzu wurde eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Biologin entsprechend durchgeführt.

Die weiteren geplanten biotopaufwertenden Maßnahmen sowie die Installierung des Totholzstapels sollen zeitnah durch einen vom Bauträger beauftragten Landschaftsplaner in Abstimmung mit den zuständigen Fachabteilungen der Stadt und der UNB entwickelt und verortet werden.

Ergebnis:

Zu 8.1 Die Hinweise zur Einhaltung der abfallrechtlichen Bestimmungen und zu den Anforderungen bei der Erstellung der durchwurzelbaren Bodenschichten werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen zur Festsetzung der Altlast und zum Hinweis auf Gutachten im Bebauungsplan wird nicht gefolgt.

Zu 8.2 Die Hinweise zu Tiefgaragenzufahrten und etwaigen Grundwasserabsenkungen werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen zum anfallenden Niederschlagswasser und den erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren wird gefolgt,

Zu 8.3 Den Anregungen zur Anpassung der Gebäudehöhe wird gefolgt.

Der Anregung zur Festsetzung relativer maximaler Gebäudehöhen wird nicht gefolgt.

Zu 8.4 Den Anregungen zur Umstellung des Verfahrens wird nicht gefolgt.

Zu 8.5 Den Anregungen zur Aktualisierung der Artenschutzprüfung (Kartierungen, Maßnahmen) wird gefolgt.

Den Anregungen zur ökologischen Baubegleitung und biotopaufwertenden Maßnahmen wird gefolgt.

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

Anregungen:

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 Hildgardstraße aus erfolgen wird.

Prüfung der Anregungen:

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

Ergebnis:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

10. GELSEN-NET Kommunikationsgesellschaft mbH (Stellungnahmen vom 13.11.2020 und 02.02.2022)

Anregungen:

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.

Prüfung der Anregungen:

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

Ergebnis:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**11. Evonik Operations GmbH
(Stellungnahme vom 05.02.2022)**

Anregungen:

Die Evonik Operations GmbH teilt mit, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine von ihnen betreute Fernleitung tangiert. Sie bittet allerdings in Bezug auf mögliche Ausgleichsmaßnahmen um weitere Beteiligung.

Prüfung der Anregungen:

Das Bebauungsplanverfahren ist ein Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und unterliegt somit nicht der Eingriffs-Ausgleichsregelung. Es werden demnach keine Ausgleichsmaßnahmen begründet oder durchgeführt. Hinsichtlich des Artenschutzes sind biotopaufwertende Maßnahmen in der südlich des Plangebietes befindlichen Fläche vorgesehen. Dies ist in den Hinweisen des Bebauungsplanes sowie in der Begründung dargestellt. Dennoch wird die Bitte um weitere Beteiligung an das Fachamt der Stadt Gladbeck weitergeleitet.

Ergebnis:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**12. Vodafone NRW GmbH
(Stellungnahme vom 07.02.2022)**

Anregungen:

Die Vodafone GmbH teilt mit, dass keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH im Planbereich liegen, sie aber grundsätzlich daran interessiert sei ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung zu leisten. Die Vodafone GmbH leite dies intern weiter, sodass sie sich zu gegebener Zeit melden würden. Die Vodafone GmbH bittet um weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.

Prüfung der Anregungen:

Innerhalb des Bauleitplanverfahrens wurde die Vodafone GmbH bereits innerhalb der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Der Bebauungsplan soll nunmehr als Satzung beschlossen werden, sodass das Bauleitplanverfahren als abgeschlossen gilt. Eine weitere Beteiligung ist also aus verfahrenstechnischer Sicht nicht vorgesehen.

Ergebnis:

Die Anregung zur Erweiterung des glasfaserbasierten Kabelnetzes wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung zur weiteren Beteiligung im Bebauungsplanverfahren wird nicht gefolgt.

13. Stellungnahme eines Bürgers (Stellungnahme vom 18.01.2022)

Anregungen:

Der Bürger begrüßt die Schaffung von weiterem Wohnraum in Gladbeck. Er hoffe, dass die Häuser in einer attraktiven Gegend von Gladbeck auch Familien mit Kindern zu Gute komme, die im Gegensatz zu kinderlosen Paaren finanziell schlechter ausgestattet seien. Er wünsche sich somit benötigten und bezahlbaren Wohnraum vor dem Hintergrund steigender Kaufpreise auch für Familien mit Kindern. Hiermit würde die Stadt Gladbeck weiterhin ihre Familienfreundlichkeit beweisen.

Prüfung der Anregungen:

Grundlegend können weder die Art der Vergabe der Baugrundstücke noch der Kaufpreis im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens bestimmt und geregelt werden. Zudem sind, wie auch den Medien zu entnehmen ist, die Baukosten in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen.

Allerdings bestand nach Angaben des Investors bei ersten Terminen mit Kaufinteressenten insbesondere bei Familien ein starkes Kaufinteresse, welches belegt, dass die Entwicklung auch für Familien interessant ist. Zudem soll nach Auskunft des Investors keine Vergabe über ein Bieterverfahren erfolgen.

Im Übrigen werden im Plangebiet auch 2 Mehrfamilienhäuser vorgesehen, in denen öffentlich geförderter Wohnungsbau angeboten werden wird. Somit wird auch in diesem Plan ein nicht unerheblicher Anteil an kostengünstigem Wohnraum entstehen.

Ergebnis:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen, nachdem zuvor über die Anregungen und Bedenken entschieden wurde.

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. Begründung, Freiflächenqualifizierung, Verkehrsnetzaufwertung für Fuß- und Radverkehr) mindern mögliche negative Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation deutlich ab.

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

I. Beschlüsse über Anregungen

Zu 1: LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster

Den Anregungen wird gefolgt.

Zu 2: Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Spezialservice Strom

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: E.ON SE Mining Management

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Bezirksregierung Münster, Dezernat 54

4.1 Den Anregungen wird gefolgt.

4.2 Den Anregungen wird gefolgt.

Zu 5: Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW

Der Anregung zur Beteiligung der Feldeseigentümerin wird gefolgt.

Die Hinweise zu ehemaligen Abbautätigkeiten werden zur Kenntnis genommen.

Zu 6: Emschergenossenschaft/Lippeverband

Die Hinweise zur Baumaßnahme, der Entwässerung sowie der Fließrichtung werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung zur Beteiligung im weiteren Verfahren wird gefolgt.

Zu 7: RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

Die Hinweise zur Bauausführung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 8: Kreis Recklinghausen, Ressort Planung und ÖPNV

8.1 Die Hinweise zur Einhaltung der abfallrechtlichen Bestimmungen und zu den Anforderungen bei der Erstellung der durchwurzelbaren Bodenschichten werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen zur Festsetzung der Altlast und zum Hinweis auf Gutachten im Bebauungsplan wird nicht gefolgt.

8.2 Die Hinweise zu Tiefgaragenzufahrten und etwaigen Grundwasserabsenkungen werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen zum anfallenden Niederschlagswasser und den erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren wird gefolgt,

8.3 Den Anregungen zur Anpassung der Gebäudehöhe wird gefolgt.

Der Anregung zur Festsetzung relativer maximaler Gebäudehöhen wird nicht gefolgt.

8.4 Den Anregungen zur Umstellung des Verfahrens wird nicht gefolgt,

8.5 Den Anregungen zur Aktualisierung der Artenschutzprüfung (Kartierungen, Maßnahmen) wird gefolgt.

Den Anregungen zur ökologischen Baubegleitung und biotopaufwertenden Maßnahmen wird gefolgt.

Zu 9: ELE Verteilnetz GmbH (EVNG)

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 10: GELSEN-NET Kommunikationsgesellschaft mbH

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 11: Evonik Operations GmbH

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 12: Vodafone NRW GmbH

Die Anregung zur Erweiterung des glasfaserbasierten Kabelnetzes wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung zur weiteren Beteiligung im Bebauungsplanverfahren wird nicht gefolgt.

Zu 13: Stellungnahme eines Bürgers

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

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

II. Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 153, Gebiet: Johowstraße

Mit der Begründung vom 28.10.2021 wird der Bebauungsplan Nr. 153, Gebiet: Johowstraße wie folgt als Satzung beschlossen:

ORTSATZUNG
über die städtebauliche Ordnung des Gebietes
Johowstraße
Bebauungsplan Nr. 153
vom2022

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 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916), der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), sowie des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b), hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am2022 den Bebauungsplan Nr. 153, Gebiet: Johowstraße als Satzung beschlossen.

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 153, Gebiet: Johowstraße besteht aus einem Blatt zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153, Gebiet: Johowstraße ist mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Bürgermeisterin



- Bettina Weist -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses

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