

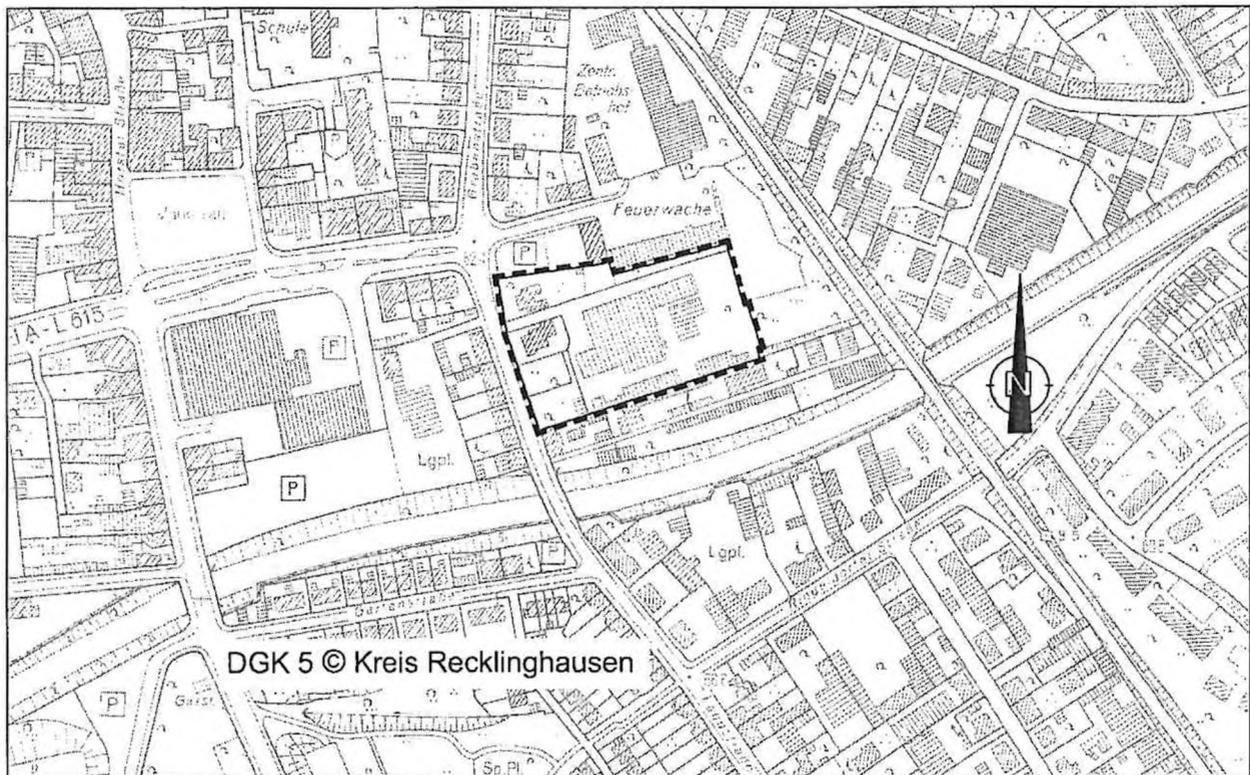
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 165

Gebiet: Grabenstraße - „Roter Turm“

vom 22.03.2016 zum Satzungsbeschluss

gem. § 10 BauGB



Stadt Gladbeck

Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Gliederung

1.	Anlass der Planaufstellung	4
2.	Verfahren	4
3.	Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1	Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Geltendes Planungsrecht	5
4.4	Fachplanungen	6
5.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	6
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.1.1	Mischgebiet	7
6.1.2	Allgemeines Wohngebiet	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	8
6.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	9
6.3	Bauweise	10
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
6.5	Nebenanlagen	10
6.6	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	10
7.	Erschließung	11
7.1	Ruhender Verkehr	12
7.2	Öffentlicher Personennahverkehr	13
8.	Ver- und Entsorgung	13
8.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	13
8.2	Abwasserentsorgung	13
8.3	Abfallentsorgung	14
9.	Altlasten	14
10.	Immissionsschutz	14
10.1	Verkehrslärm	15
10.2	Gewerbelärm	16
11.	Festsetzungen zur Grüngestaltung	17
12.	Eingriffsregelung	17
13.	Artenschutz	17

14. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	18
15. Kosten, Finanzierung und Bodenordnung	19
16. Städtebauliche Werte	19

1. Anlass der Planaufstellung

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hatte bereits in seiner Sitzung am 20.06.2006 für das Gelände des ehemaligen Schlachthofes einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 147, Gebiet: Grabenstraße – „Schlachthofgelände“ gefasst. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde jedoch nach der Durchführung der Träger- und Behördenbeteiligung sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht zum Abschluss gebracht.

Im Jahre 2013 wurden die Gebäude des ehemaligen Schlachthofes mit Ausnahme des für das Gebiet prägenden und denkmalgeschützten „Roten Turmes“ sowie der denkmalgeschützten Villen an der Grabenstraße abgebrochen. Nach wie vor ist es Ziel der Stadt Gladbeck, das zentrumsnah gelegene Plangebiet als hochwertiges Stadtquartier zu entwickeln. Im Sinne der Innenentwicklung sollen die Flächen entlang der Grabenstraße für gemischte Nutzungen und die übrigen Flächen als hochwertiges Wohnquartier entwickelt werden. Dadurch soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung bzw. einer ausreichenden Bereitstellung von Wohnraum im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen wird.

Vor diesem Hintergrund hat der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am 13.03.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 165, Gebiet: Grabenstraße - „Roter Turm“ gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB gefasst.

2. Verfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Gladbeck. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 1,2 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, begründet. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird daher auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Damit entfallen die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus ist § 4 c BauGB (Monitoring) nicht anzuwenden.

Da die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Entwicklung des Schlachthofgeländes wird von der GWP Roter Turm GmbH vorgenommen. Nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist daher der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.

3. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Gladbecker Stadtgebiet, ca. 200 m Luftlinie östlich des Marktplatzes.

Es wird im Westen durch die Grabenstraße, im Osten und Norden durch das Betriebsgrundstück der Feuerwehr und im Süden durch verschiedene gewerblich genutzte und grenzständig bebaute Grundstücke begrenzt.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Raumordnung

Der gültige Regionalplan, Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Emscher-Lippe, stellt für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar. Damit entspricht der Bebauungsplan mit seiner oben dargestellten Zielsetzung den Zielen der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck stellt für das Plangebiet eine „Gemischte Baufläche“ dar. Für den westlichen Teil des Plangebietes steht die beabsichtigte Entwicklung damit in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für die übrigen Flächen erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Anpassung. Die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung werden dabei gewahrt.

4.3 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Somit bemisst sich die Zulässigkeit baulicher Nutzungen innerhalb des Plangebietes derzeit nach den Regelungen des § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich. Aufgrund der heterogenen Nutzungsstruktur im Umfeld des Plan-

gebietes wären demnach unterschiedliche Nutzungen im Plangebiet zulässig. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der oben beschriebenen Zielsetzung wird die planungsrechtliche Ausnutzbarkeit des Plangebietes nicht verschlechtert.

Für das Plangebiet wurde eine Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Schlachthofgelände „Am Roten Turm“ in Gladbeck (Sanierungssatzung) gefasst. Die Satzung wurde am 19.01.2007 im Amtsblatt veröffentlicht. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes soll bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 165 aufgehoben werden, da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die Erforderlichkeit für diese Satzung entfällt.

4.4 Fachplanungen

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sind die Ausbauplanungen für die Grabenstraße (K 37) im Sinne der Sicherung der hierfür erforderlichen Flächen zu berücksichtigen.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Nach Aufgabe der Nutzung des Schlachthofes waren die Flächen im Plangebiet lange Jahre ungenutzt. Mit dem Bebauungsplan soll nun die planungsrechtliche Grundlage für eine Entwicklung der Flächen als hochwertiges innerstädtisches Wohnquartier geschaffen werden.

Dabei sollen die entlang der Grabenstraße gelegenen Flächen für eine gemischte Nutzungsstruktur vorbereitet werden, da hier aufgrund der Lage an der Grabenstraße auch eine hohe Lagegunst für nicht störende gewerbliche und / oder Dienstleistungsnutzungen besteht. In diese gemischte Nutzungsstruktur werden auch die denkmalgeschützten Villen, die sich nördlich und südlich der Zufahrt zum Plangebiet befinden, einbezogen.

Das städtebauliche Konzept sieht für das Wohnquartier eine Bebauung mit Reihenhäusern, Stadthäusern und einem Mehrfamilienhaus vor. Das Wahrzeichen des Quartiers - der denkmalgeschützte „Rote Turm“ - soll in eine Bebauungszeile aus dreigeschossigen „Stadthäusern“ als verdichtete innerstädtische Form des Einfamilienhauses einbezogen werden. Daran anschließend sind vier dreigeschossige Stadtvillen mit jeweils fünf Wohneinheiten geplant. Den östlichen Abschluss des Quartiers bildet ein Mehrfamilienhaus mit weiteren 14 Wohneinheiten. Die Gestaltung der Bebauung ist einheitlich in einer modernen Architektursprache mit Flachdächern vorgesehen.

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über einen Erschließungsring an dem südlich und nördlich größere Gemeinschaftsstellplatzanlagen angeordnet sind, sodass die zentralen Bereiche zwischen den Wohngebäuden von Stellplätzen freigehalten werden können.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Mischgebiet

Die Bauflächen entlang der Grabenstraße werden - unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Villen - entsprechend der oben dargestellten städtebaulichen Konzeption als „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Entlang der Grabenstraße kann neben Wohnnutzungen so auch die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht werden. Dabei ist die angestrebte Nutzungsmischung nicht grundstücksbezogen zu sehen, sondern umfasst die im Plangebiet festgesetzten Mischgebietsflächen insgesamt.

Da sich das Plangebiet in Randlage zur Gladbecker Innenstadt und damit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gladbeck befindet, werden Einzelhandelsnutzungen - sofern diese dem Verkauf von zentren- und oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. der im Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gladbeck, CIMA 2013) definierten „Gladbecker Sortimentsliste“ dienen – ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Sortimente wurde auch von der Industrie- und Handelskammer im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB angeregt.

Die zur Anwendung kommende „Gladbecker Sortimentsliste“ greift dabei auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008, zurück. Die betreffenden Sortimente sind mit einer entsprechenden WZ-Nr. näher definiert und werden mit Hilfe einer textlichen Festsetzung gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Durch den Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente sollen negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt in Folge einer Ausweitung des Geschäftsbereichs vermieden werden.

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe; Tankstellen; Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, um eine der zentralen Lagen des Plangebietes angemessene, hochwertige Nutzungsstruktur zu sichern, die mit der dahinterliegenden Wohnnutzung verträglich ist.

Aus dem gleichem Grunde werden darüber hinaus gem. § 1 Abs. 6 BauNVO auch die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes“ im Bebauungsplan ausgeschlossen.

6.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Die im übrigen Teil des Plangebietes festgesetzten Bauflächen werden - entsprechend dem oben formulierten Planungsziel - als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um innerhalb des Quartieres eine möglichst hohe Wohnqualität und Wohnruhe sicherzustellen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Mischgebietes entsprechend der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit 0,6 und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit 0,4 festgesetzt. Dadurch wird für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung ermöglicht.

Darüber hinaus wird gem. § 21a Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass die Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze, -carports, -garagen) der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzugerechnet werden. Dadurch soll der Nachteil ausgeglichen werden, dass der jeweilige Anteil der Gemeinschaftsanlage zwar faktisch, jedoch nicht rechtlich bzw. rechnerisch ein Teil des Baugrundstücks ist.

Unter Berücksichtigung der mit der Anordnung von Gemeinschaftsstellplätzen, -garagen, -carports und Nebenanlagen verbundenen Versiegelungen kommt es innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ zu einer Überschreitung der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grenzen der Versiegelung bis zu einem Maß von 0,75. Dies betrifft sowohl die mit WA 1 als auch die mit WA 2 gekennzeichneten Bereiche.

Im vorliegenden Fall ist es das Ziel der Planung, ein verdichtetes innerstädtisches Wohnquartier auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück des Schlachthofs zu entwickeln. Die Überschreitung wird im vorliegenden Fall erforderlich, um die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze innerhalb des Plangebietes insgesamt oberirdisch nachweisen zu können. Die Anordnung von Tiefgaragen, die zu einer Reduzierung des Versiegelungsgrades führen könnte, scheidet im vorliegenden Fall aus, da dies unter ökonomischen Gesichtspunkten aufgrund der ohnehin hohen Kosten zur Baureifmachung der Flächen im Plangebiet durch Abbruch und Bodensanierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Plangebiet hierdurch jedoch nicht beeinträchtigt, da im Nahbereich der geplanten Bebauung ausreichende wohnungsnaher Freiflächen vorhanden sind. Zudem bleibt die Versiegelung im vorliegenden Fall damit unterhalb eines

Grades von 0,8, welcher innerhalb eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO, in dem auch Wohnnutzungen zulässig sind, gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ebenfalls zulässig wäre. Die Zulässigkeit dieser Überschreitung der GRZ durch die Gemeinschaftsanlagen wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan explizit festgesetzt.

Als Ausgleich bzw. zur Vermeidung negativer Auswirkungen durch die Überschreitung auf das Kleinklima wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Garagen und Carports vollständig extensiv zu begrünen sind. Die technische Ausgestaltung (Aufbau der Substratschicht etc.) hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ zu erfolgen.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Zieles der Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche ist daher im vorliegenden Fall die Überschreitung der Grundflächenzahl vertretbar.

Aufgrund der genannten Zielsetzung werden auch die zulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ) sowohl für das Mischgebiet als auch für das Wohngebiet entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

6.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Entsprechend der innerstädtischen Lage des Plangebietes wird für die Bebauung sowohl im Mischgebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet eine bis zu dreigeschossige Bebauung zugelassen.

Um das Einfügen der geplanten Bebauung - insbesondere auch in Bezug auf die im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend gelegenen denkmalgeschützten Bauten - zu gewährleisten, wird zudem die maximale Höhe der Gebäude mit Hilfe einer Wandhöhenbegrenzung festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes wird diese bezogen auf die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

Dabei werden entsprechend dem geplanten Baukonzept folgende maximal zulässige Wandhöhen festgesetzt:

Im Wohngebiet WA 1:	7,00 m
In den Wohngebieten WA 2 und WA 3:	11,25 m
Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2):	11,50 m

Als Wandhöhe gilt dabei das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (gedachte Verlängerung mit der Außenwand) oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die zulässige Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf dabei nicht höher als 0,55 m über der Oberkante (höchster Punkt) der nächstgelegenen Straßenfahrbahn liegen.

Für die Bebauung innerhalb des Mischgebietes gilt dabei die Höhe der Grabenstraße als Bezugspunkt.

6.3 Bauweise

Entlang der Grabenstraße wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

Dies gilt auch für das Allgemeine Wohngebiet (WA). In Teilen des Allgemeinen Wohngebietes wird die festgesetzte offene Bauweise jedoch konkretisiert. Für das gesamte WA 2-Gebiet und damit für überwiegende Teile des Allgemeinen Wohngebietes wird die Bauweise zusätzlich auf „Einzelhäuser“ beschränkt. Abweichend davon wird die Bauweise im WA 1-Gebiet, im Umfeld des „Roten Turmes“, als „Hausgruppe“ festgesetzt, um hier die geplante Bebauungsstruktur der Stadthäuser planungsrechtlich zu sichern.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Festlegung der Baugrenzen basiert grundsätzlich auf dem städtebaulichen Entwurf. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zum einen so bemessen, dass das zugrundeliegende städtebauliche Konzept umgesetzt wird, zum anderen aber so gestaltet, dass innerhalb der festgesetzten Baufenster die angestrebte Flexibilität gewahrt bleibt.

Für das WA 1-Gebiet wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Terrassenüberdachungen um bis zu 3 m ausnahmsweise zugelassen werden kann, um den Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die Nutzung der Gartenflächen zu erhöhen.

6.5 Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Flächen von baulichen Anlagen weitgehend freizuhalten, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen beschränkt. Unzulässig sind Gartenlauben, Gewächshäuser, überdachte Schwimmbecken und Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer Grundfläche von mehr als 2,5 qm. Ausdrücklich zulässig sind Geräteräume, Fahrradabstellräume sowie Einrichtungen für Abfallbehälter.

6.6 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Ziel der Planung ist es, ein Stadtquartier zu entwickeln, das durch eine hochwertige und einheitliche Gestaltung einen eigenen Charakter erhält. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das geplante Quartier daher gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen.

Die wesentlichen Regelungsinhalte bezogen auf die Gebäude sind dabei die Außenwandmaterialien und -farben sowie die Dachform. Im Hinblick auf den Übergang von privaten Grund-

stücksflächen zum öffentlichen Straßenraum werden darüber hinaus Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen getroffen.

Für die Bebauung im Plangebiet wird einheitlich eine Gestaltung mit Flachdächern oder gering geneigten Dächern (0 bis 5 Grad) vorgesehen.

Im Sinne eines homogenen Gestaltungsbildes des geplanten Quartiers sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude mit Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche), Naturstein oder als Putzbau zu gestalten. Hinsichtlich der Farbigkeit wird dabei für das Verblendmauerwerk das Farbspektrum rot oder braun und für den Putzbau die Farbe Weiß definiert.

Zur Gestaltung des Überganges von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum wird festgesetzt, dass die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Hecken herzustellen ist, wobei die Höhe auf max. 1,40 m begrenzt wird, um einen ausreichenden Sichtschutz der Gartenzonen für die Bewohner zu ermöglichen. Mauern sind im Bereich der Vorgärten ausgeschlossen, Zäune sind nur hinter der Abpflanzung in der Höhe der Heckenpflanzung zulässig.

Die Gestaltungsvorgaben sollen gewährleisten, dass das Quartier einen homogenen Charakter erhält, der trotz der geringen Größe eine Unverwechselbarkeit und Identität von hoher gestalterischer Qualität gewährleistet.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die schon heute grundsätzlich bestehende Anbindung an die Grabenstraße. Aufgrund der räumlichen Nähe der Zufahrt zum Plangebiet zum Knotenpunkt „Wilhelmstraße/Grabenstraße“ wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben ist. Die Einrichtung eines Linksabbiegerstreifens für die aus Richtung Norden kommenden Verkehre ist nicht erforderlich.

Die südlich gelegenen Wohnbauflächen werden durch einen Erschließungsring in einer Breite von 6,00 m bzw. 8,50 m, der als Mischverkehrsfläche gestaltet wird, erschlossen. Öffentliche Stellplätze werden in den 8,50 m breiten Teilbereichen innerhalb dieser Straßenverkehrsfläche in ausreichender Zahl vorgehalten.

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen der Grabenstraße. Die Stadt Gladbeck beabsichtigt, im Hinblick auf einen später notwendigen Ausbau der Grabenstraße, den zusätzlichen Bedarf an öffentlicher Verkehrsfläche mit Hilfe des Bebauungsplanverfahrens Nr. 165 zu sichern.

Im Zuge der Überplanung des damaligen Schlachthofgeländes wurde von Seiten der städt. Verkehrsplanung der bestehende Querschnitt der Grabenstraße überprüft, da die vorhandene Verkehrsanlage den heutigen Anforderungen an eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße nicht mehr entspricht und zudem an eine veränderte innerstädtische Erschließung auf Grund der A 52 Autobahnplanung notwendig werden könnte.

Die Grabenstraße stellt eine parallele Hauptverbindung von der Innenstadt in Richtung Butendorf und Brauck dar. Ihre Verkehrsbelastung liegt bei einem DTV-Wert von ca. 11.000 Kfz/Tag. Im fraglichen Abschnitt der Grabenstraße verkehren heute zwei örtliche Buslinien (252 und 258). Auf beiden Seiten der Grabenstraße sind Haltestellen vorhanden. Die bestehende Führung des Radverkehrs entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an zeitgemäße Radverkehrsanlagen. Darüber hinaus wird seit Jahren die Höherstufung der Bundesstraße B 224 zur Autobahn A 52 und die damit einhergehende veränderte innerstädtische Erschließungssituation diskutiert. Im Bereich der Grabenstraße sieht die A 52 - Planung eine so genannte Halbanschlussstelle von der Autobahn an die Grabenstraße sowie an das weitere innerstädtische Verkehrsnetz vor.

Die Stadt Gladbeck hat daher für die Grabenstraße in dem fraglichen Abschnitt verschiedene Querschnitte entwickelt, die diesen veränderten zukünftigen Anforderungen an die Grabenstraße gerecht werden. Die Planung geht von einem Gesamtquerschnitt von ca. 22,00 m aus. In ihm sind angemessene beidseitige Gehwege, Radverkehrsanlagen, Bushaltestellen, eine Straßenraumbegrünung in Form einer Allee sowie leistungsgerechte Fährbahnflächen nebst einem multifunktionalen Mittelstreifen vorgesehen.

Um zukünftig diesen Straßenquerschnitt zu ermöglichen, ist eine ca. 7,00 m breite Grundstücksfläche als Optionsfläche für die öffentliche Verkehrsfläche erforderlich. Die betreffenden Flächen werden im Bebauungsplan daher als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

7.1 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen.

Für die bisher noch unbebauten Teile des Mischgebietes sind diese Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen. Für die beiden denkmalgeschützten Villen werden die privaten Stellplätze nördlich des Erschließungsringes auf einer festgesetzten Gemeinschaftsanlage nachgewiesen.

Für die Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis WA 3) werden die Stellplätze ebenfalls auf den nördlich, östlich und südlich des Erschließungsringes gelegenen festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nachgewiesen. Die Gemeinschaftsanlagen können als Garage, Carport oder Stellplatz ausgestaltet werden.

7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die auf der Grabenstraße verkehrenden Buslinien 252 und 258 an das Netz des ÖPNV angebunden. Der Busbahnhof Gladbeck befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m nördlich des Plangebietes an der Grabenstraße.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze. Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Fernwärmeleitungen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes planungsrechtlich gesichert. Ebenso wurden auch die im Nordwesten verlaufenden Anschlussleitungen der Feuerwehr im Bebauungsplan gesichert.

8.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebietes anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers soll in Übereinstimmung mit den Regelungen des § 51a Landeswassergesetzes ausschließlich über ein neu zu errichtendes Entwässerungsnetz im Trennsystem mit Anschluss an das bestehende Kanalisationsnetz in der Grabenstraße erfolgen.

Die Bezirksregierung hatte in einer Stellungnahme im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB grundsätzlich dem Entwässerungsverfahren zugestimmt. Bedenken wurden hinsichtlich der Einleitung in den Mischsammler in der Grabenstraße angemeldet. Der Sammler in der Grabenstraße steht im Abwasserbeseitigungskonzept und soll voraussichtlich 2017 saniert werden.

Im Anschluss an das Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB gab es im September 2015 ein Abstimmungsgespräch mit der Bezirksregierung Münster 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 außerdem 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.

Die innerhalb des Mischgebietes gelegenen Grundstücke können im Falle einer zukünftigen Bebauung direkt an das in der Grabenstraße herzustellende Trennsystem angeschlossen werden.

8.3 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung kann durch den Zentralen Betriebshof Gladbeck (ZBG) erfolgen.

9. Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung wurden verschiedene Untersuchungen in Bezug auf mögliche Bodenbelastungen – zuletzt im Jahre 2015 - durchgeführt.

Demnach bestehen innerhalb des Plangebietes verschiedene Bodenverunreinigungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und mit Chlorid, die mit Ausnahme der Belastung mit Chlorid nicht nutzungsspezifisch sind, sondern auf kontaminiertem Auffüllungsmaterial beruhen. Für das Plangebiet wurde daher durch das Büro Dr. Meinecke & Schmidt ein Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept erarbeitet, dessen Umsetzung die Grundlage für die Realisierung der geplanten wohnbaulichen Nutzung im Plangebiet bildet.

Im Rahmen der Erstellung des Bodenmanagementkonzeptes waren auch Untersuchungen zur Überprüfung der Möglichkeit eines PFT Eintrages durch Löschwasserübungen der Feuerwehr durchgeführt worden. Durch die Stadt Gladbeck und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises wurde jedoch im Nachgang gefordert, weitere Bodenuntersuchungen zu möglichen PFT-Einträgen in einem erweiterten Bereich durchzuführen. Entsprechend wurde durch das Büro Dr. Meinecke & Schmidt im Juni 2015 eine ergänzende Bodenuntersuchung zu 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.

10. Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der B 224 südlich des Plangebietes und auf der westlich verlaufenden Grabenstraße sowie durch den Bahnverkehr auf der Bahnstrecke nach Borken im Osten. Darüber hinaus bestehen Lärmeinwirkungen durch die nördlich angrenzend gelegene Feuerwehr sowie den städtischen Bauhof.

Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen untersucht und sofern erforderlich geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert wurden.

10.1 Verkehrslärm

Im Ergebnis ist festzustellen, 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) überschritten werden. Entlang der unmittelbar an der Grabenstraße gelegenen Mischgebiete ist demgegenüber eine Überschreitung der Orientierungswerte in der Tagzeit um bis zu ca. 7 dB (A) festzustellen.

Somit sind außer unmittelbar an den südlichen Hausfronten und in den zur Grabenstraße orientierten Bereichen auch die Außenwohnbereiche tagsüber uneingeschränkt nutzbar.

In der Nachtzeit sind die Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet an den südlichen und südöstlichen Hausfronten um 5 bis 6 dB (A) sowie an der Hausfront zur Grabenstraße um bis zu 9 dB (A) überschritten.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand – scheiden jedoch in der gegebenen innerörtlichen Situation entlang der Grabenstraße aus städtebaulichen Gründen aus. Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes würde diese bezogen auf die dort maßgeblichen durch die B 224 verursachten Lärmimmissionen aufgrund der großen Entfernung zur Schallquelle auch keine Wirkung entfalten.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher für den Bereich des Mischgebietes passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt. Für die Bestandsgebäude (Grabenstraße 33 und 37) sind daher für die der Grabenstraße zugewandten Fassaden bei Um-, An- und Neubauten Bauschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) von 45 dB sowie von 40 dB für die übrigen Fassaden im Mischgebiet einzuhalten. Bei Fassaden, die der Grabenstraße abgewandt sind, ist eine Minderung der Bauschalldämmmaße um 5 dB zulässig.

Darüber hinaus 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 Mischgebietes gilt dies für sämtliche zur Grabenstraße orientierten (westlichen) Fassaden sowie für alle seitlichen Fassaden. 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.

10.2 Gewerbelärm

Der Gewerbelärm umfasst die von der Feuerwehr und dem städtischen Bauhof im Plangebiet verursachten Lärmemissionen. Der städtische Bauhof liegt aus Sicht des Plangebietes hinter der Feuerwehr. Tätigkeiten auf dem Hof werden durch den massiven Gebäuderiegel der Feuerwehr somit abgeschirmt und haben daher keinen Einfluss auf das Plangebiet.

Auch im Hinblick auf die von der Feuerwehr ausgehenden gewerblichen Schallemissionen ist festzustellen, dass zur Tagzeit aufgrund der Abschirmung durch die vorhandene Bebauung keine Überschreitung der Orientierungswerte festzustellen ist.

Für die Nachtzeit wurden jedoch geringe Überschreitungen der Orientierungswerte von 0,2 bis 0,9 dB (A) 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.

Um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch den Betrieb der Feuerwehr zu vermeiden, ist es erforderlich, die nach Süden orientierten Fenster in insgesamt zwei Räumen (Lüftungszentrale und Kfz-Halle) im Erdgeschoss nachts geschlossen zu halten. In allen anderen Räumen im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss ist dies aufgrund der dort vorhandenen unproblematischen Nutzungen (überwiegend Sozialräume) nicht notwendig. 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. Darüber hinaus ist eine Nutzung des Parkplatzes der Feuerwehr östlich des Plangebietes zur Nachtzeit auszuschließen.

Zu einer erhöhten Lärmbelastung führt des Weiteren der Testbetrieb des Notstromaggregats sowie des Pumpenprüfstandes. Da diese jeweils allerdings nicht häufiger als 10 mal im Jahr auftreten, sind sie als seltenes Ereignis gemäß TA Lärm zu werten und damit zulässig.

11. Festsetzungen zur Grüngestaltung

Zur Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraßen) mindestens 7 Einzelbäume 2. Ordnung in der Qualität als Hochstamm 3 x v m. B. STU 16-18 aus folgender Pflanzliste anzupflanzen sind.

Pflanzliste:

<i>Spitzahorn</i>	<i>Acer platanoides</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Esche</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Vogelkirsche</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Baum-Hasel</i>	<i>Corylus colurna</i>

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Baumstandorte stellen lediglich Empfehlungen dar. Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausbauplanung zu klären. Ergänzungen bzw. Abweichungen von den Pflanzlisten sind mit dem Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Gladbeck abzustimmen.

12. Eingriffsregelung

Neben der Umweltprüfung, die gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im Vereinfachten Verfahren nicht erforderlich ist, ist darüber hinaus die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Abwägung ebenfalls nicht zu berücksichtigen. Demnach sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

13. Artenschutz

Bebauungspläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist nach neuerem Recht bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Andernfalls könnte der Bebauungsplan aufgrund eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein. In diesem Zusammenhang muss auch geprüft werden, ob eine „objektive Ausnahmelage“ nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegt. Diese Beurteilung erfolgt durch die zuständige untere Landschaftsbehörde. Sie stellt gegebenenfalls die Erteilung von Ausnahmen in später zu entscheidenden Einzelfällen in Aussicht.

Sofern bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes alle Arbeitsschritte einer Artenschutzprüfung soweit erforderlich durchgeführt wurden, kann bei der späteren Genehmigung eines Vorhabens auf eine erneute Prüfung der Artenschutzbelange verzichtet werden, sofern der Zeitpunkt der Bauantragstellung nicht später als 7 Jahre nach Inkrafttreten des

Bebauungsplanes liegt und die Artenschutzprüfung unter Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde durchgeführt wurde.

Für das Plangebiet wurde daher eine artenschutzrechtliche Prüfung veranlasst.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass Konflikte für die meisten potenziell vorkommenden Arten nicht zu erwarten sind. Für Zwergfledermäuse und andere Gebäude bewohnende Fledermausarten sind potenzielle Quartiere nicht auszuschließen. Bei Sanierungsarbeiten sind die Empfehlungen des Gutachtens zu beachten. Sofern die Sanierungsarbeiten in der Überwinterungszeit durchgeführt werden, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Für den „Roten Turm“ können Brutvorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Bei Arbeiten am Gebäude ist daher eine vorherige genaue Untersuchung erforderlich.

In Bezug auf die Baufeldräumung wird empfohlen, diese außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen September und Februar, durchzuführen. Unter Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen des Gutachtens werden mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

14. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Fragen des Denkmalschutzes sind mit dem LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB grundsätzlich abgestimmt worden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die beiden Wohn- und Verwaltungsgebäude Grabenstraße 33 und 37, die in der Denkmalliste eingetragen sind. Darüber hinaus zählen der Ziegel-turm (ehem. Wasserturm) sowie die Einfriedung des Areals zu den denkmalgeschützten Strukturen. Die beiden Häuser und der Ziegelturm sind im Bebauungsplan nachrichtlich als denkmalgeschützte Einzelanlagen übernommen.

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.

Die Anbauten an den ehemaligen Wasserturm im WA 1-Gebiet sollen minimalinvasiv in die Substanz des Baudenkmals eingreifen und dessen Erhalt in Funktion und Erscheinungsbild fördern. Insofern 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.

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

Da das Plangebiet bereits bebaut war, ist bei Baumaßnahmen voraussichtlich nicht mit dem Auftreten von Bodendenkmälern oder kultur-historisch bedeutsamen Funden zu rechnen. Unabhängig davon wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass sofern bei Bodenarbeiten dennoch Bodendenkmäler entdeckt werden sollten, diese der Stadt Gladbeck und dem Landschaftsverband – Archäologie für Westfalen in Münster unverzüglich anzuzeigen sind.

15. Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gladbeck wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem Regelungen zur Erschließung des Plangebietes getroffen werden.

16. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche	1,40 ha	100,0 %
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	0,77 ha	55,0 %
Mischgebiet	0,31 ha	22,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,32 ha	22,5 %
Ver- und Entsorgungsfläche	0,002 ha	0,1 %

Aufgestellt im Amt für Planen, Bauen, Umwelt der
Stadt Gladbeck, den 22.03.2016



- Dr. Kreuzer -

Anlagen:

- Schaltechnische Untersuchung „Wohnbebauung am Roten Turm in Gladbeck“, Dokument 010315 GWP Schlachthof-5, Ing.-Büro für Schallschutz Dipl.-Ing U. Ritterstaedt, Neuss, 04.12.2015
- Bebauungsplan Nr. 165 „Roter Turm“ in Gladbeck Bodenmanagementkonzept, Dr. Meinecke & Schmidt, Herten, 16. April 2015
- Baugrunduntersuchungen „Carrée am Roten Turm Gladbeck“, Dr. Meinecke & Schmidt, Herten, 14. März 2014
- Bebauungsplan Nr. 165 „Roter Turm“ in Gladbeck Ergänzende Bodenuntersuchungen PFT, Dr. Meinecke & Schmidt, Herten, 24. Juni 2015
- Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept „Ehemaliger Schlachthof Gladbeck, Grabenstraße 35 in Gladbeck“, Geokom, Dinslaken, Juli 2007
- Verkehrsgutachten zur Anbindung an die Grabenstraße „Bebauungsplan Nr. 165 der Stadt Gladbeck – Carrée am Roten Turm“, Zipfel+ Partner Bau - und Verkehrsingenieure, Marl November 2014
- Abschließende Artenschutzbegutachtung „Neubebauung Ehemaliger Schlachthof Gladbeck“, Hamann & Schulte Umweltplanung - Angewandte Ökologie, Gelsenkirchen, 28. Oktober 2014