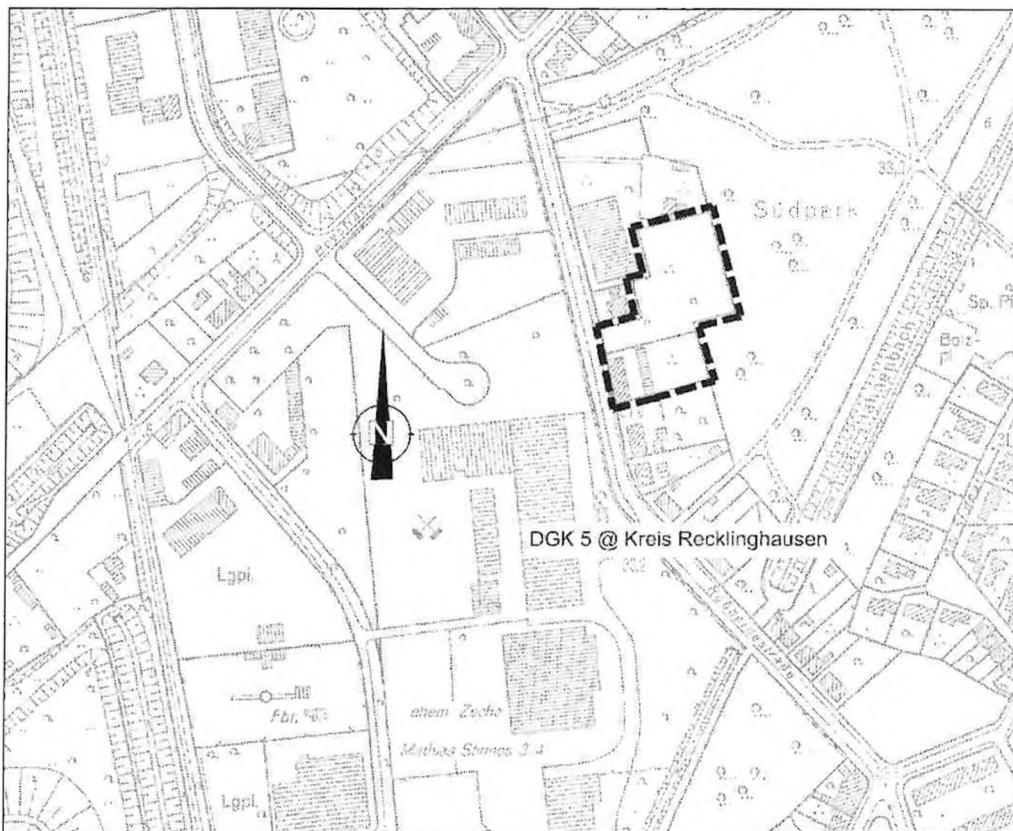


**Stadt Gladbeck  
Amt für Stadtplanung  
und Bauaufsicht**



**BEGRÜNDUNG zum  
Bebauungsplan Nr. 151  
Gebiet: Roßheidestraße / Südpark  
vom 23.06.2014  
gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

---

## B E G R Ü N D U N G

---

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Rechtsqualität des Bebauungsplanverfahrens
4. Planungsrechtliche Situation
5. Planungsanlass und Zielsetzung
6. Städtebauliche Konzeption
7. Art der baulichen Nutzung
8. Maß der baulichen Nutzung
9. Bauweise
10. Überbaubare Grundstücksfläche
11. Stellplätze
12. Gestalterische Festsetzung
13. Erschließung
14. Ver- und Entsorgung
15. Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler –
16. Immissionsschutz
17. Umweltbericht
18. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
19. Artenschutz
20. Grünordnung
21. Bergbauliche Einwirkungen
22. Altlasten
23. Bodenordnende Maßnahmen
24. Strukturdaten
25. Finanzierung/Kosten

## **B E G R Ü N D U N G**

---

### **1. Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 09. April 2013 (GV. NRW. S. 194).

### **2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gladbeck-Brauck, Gemarkung Gladbeck, Flur 58. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 410 (Roßheidestraße 105) und 402 (Roßheidestraße 101),
- im Osten durch die Grenzen des Südparks,
- im Süden durch die Grenzen des Südparks sowie die nördliche Grenze des Flurstückes 241,
- im Westen entlang der östlichen Grenze der Roßheidestraße sowie der östlichen Grenzen der Flurstücke 410 (Roßheidestraße 105) und 402 (Roßheidestraße 101).

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

### **3. Rechtsqualität des Bebauungsplanverfahrens**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich aufgrund der räumlichen Lage im Stadtgebiet und der geringen Größe des Plangebietes um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Aus diesem Grund kommt hierbei das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zur Anwendung.

### **4. Planungsrechtliche Situation**

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, stellt den o.g. Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar.

In dem seit 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck wird der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Da der Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festsetzt, ist dieser i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5. Planungsanlass und Zielsetzung

Im Rahmen der beabsichtigten Überplanung der Grundstücke an der Roßheidestraße um die „ehemaligen Betriebsführerhäuser“ wurde zwischen dem Grundstückseigentümer (Deutsche Annington) und der Stadt Gladbeck als Ziel vereinbart, mindestens eines der Betriebsführerhäuser (Roßheidestraße 101, 105) als lokalen Identifikationspunkt zu erhalten und einer adäquaten Nutzung zuzuführen.

Zu diesem Zweck wurde eine Plankonzeption erarbeitet, die für den nördlichen Teil die Ansiedlung eines SB-Marktes und für den südlichen Teil neben der Erhaltung des Gebäudes Roßheidestraße 105 (Beurteilung nach § 34 BauGB) die Entwicklung einer Wohnbaufläche zum Inhalt hatte. Der SB-Markt ist bereits 2010 durch den Entwickler KLG Projektentwicklungs - GmbH auf der Grundlage des § 34 BauGB errichtet worden.

Für die Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten und unmittelbar am Südpark gelegenen Wohnbaufläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der räumlichen Lage im Stadtgebiet und der geringen Größe des Planbereiches handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass für dieses Aufstellungsverfahren das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB zur Anwendung kommen kann.

## 6. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht für den Bereich der künftigen Wohnbaufläche eine Stickerschließung zwischen den Häusern Roßheidestraße 105 und 109 vor. Über diese werden die geplanten 16 Einfamilienhäuser, die überwiegend als Doppelhäuser ausgelegt sind, erschlossen.

Neben einer fußläufigen Anbindung in den Südpark hinein sind im Eingangsbereich der Stickerschließung Besucherstellplätze vorgesehen. Im Zuge der Ansiedlung des SB-Marktes ist bereits als Abschirmung zur künftigen Wohnbebauung eine Lärmschutzwand miterrichtet worden.

## 7. Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 151 für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im gesamten WA-Gebiet (WA 1 bis WA 5) ausgeschlossen, da derartige Nutzungen innerhalb des Wohngebietes städtebaulich nicht erwünscht sind. Darüber hinaus stellt das Plangebiet keinen geeigneten Standort für die betreffenden Nutzungen dar.

## 8. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO wird im Bebauungsplan über die Anzahl der Vollgeschosse, über die Höhe der baulichen Anlagen sowie über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Im rückwärtigen Bereich der Roßheidestraße (WA 2 bis WA 5) wird die Zahl der Vollgeschosse auf II begrenzt. Im westlichen Planbereich, der das Bestandsgebäude Roßheidestraße 109/111 (WA 1) umfasst, wird die Zahl der Vollgeschosse mit III festgesetzt.

Zur Definition der Erdgeschossfußböden (EFH) wird weiterhin festgesetzt, dass deren Oberkante in den WA Gebieten 2 bis 5 nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. des nächstgelegenen Erschließungsweges liegen darf.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf die zuvor benannten Bereiche auf die EFH bezogen festgesetzt. Ein Pultdachhaus darf bis zu einer max. Gebäudehöhe von 9,00 m und ein Satteldachhaus bis zu einer max. Gebäudehöhe von 12,50 m errichtet werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für das gesamte Wohngebiet (WA 1 bis WA 5) mit 0,4 festgesetzt.

## 9. Bauweise

Als Bauweise wird für große Teile des Plangebietes (WA 1 bis WA 4) in Anlehnung an die bauliche Prägung durch die Umgebungsbebauung eine offene Bauweise vorgeschrieben. Für den WA 5 Bereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dadurch entsteht die Möglichkeit, ein Gebäude zu errichten, für das an einer seitlichen Gebäudeaußenwand keine seitlichen Abstände (Abstandflächen im Sinne des § 6 BauO NRW) erforderlich werden.

## 10. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.

## 11. Stellplätze

Die Flächen für die notwendigen Stellplätze und Garagen werden, sofern sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

## 12. Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB werden ergänzt durch Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW, die i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungs-

plan aufgenommen werden. Die Gestaltungsfestsetzungen treffen für die Neubaubereiche WA 2 bis WA 5 Aussagen zur Gestaltung der Vorgärten und von Einfriedungen. Demnach sind Vorgartenflächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Zur Gestaltung des öffentlich einsehbaren Raumes wird festgesetzt, dass Einfriedungen, wenn sie an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, nur als Hecken zulässig sind. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind Zäune und Gabionen (Steinkörbe) bis zu 1,40 m Höhe zulässig.

### **13. Erschließung**

Der Planbereich wird durch eine neu zu errichtende Stichstraße von der Roßheidestraße aus erschlossen. In nördlicher Richtung der Roßheidestraße erreicht man über die Horster Straße die Innenstadt sowie über die Boystraße und Welheimer Straße durch die Haupterschließung des Gewerbeparks Gladbeck-Brauck den überörtlichen Anschluss an die B 224 bzw. A 2 (Anschlussstelle Essen-Gladbeck).

Das Plangebiet ist durch die in der Roßheidestraße verkehrende Buslinie 253 an den ÖPNV angeschlossen. Somit bestehen direkte Verbindungen zu der Innenstadt von Gladbeck sowie nach Gelsenkirchen-Horst.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt als öffentliche Erschließung durch eine Stichstraße mit Wendebereich, die im Westen an die Roßheidestraße angebunden wird.

Die innerhalb des Planbereiches vorgesehene Erschließungsstraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ in einer Regelbreite von 7,0 m festgesetzt. Im Einmündungsbereich zur Roßheidestraße sind öffentliche Parkmöglichkeiten innerhalb des Straßenraumes vorgesehen.

### **14. Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im bestehenden Straßensystem vorhanden. Die Ver- und Entsorgung der geplanten Neubebauung ist u.a. durch Erweiterung dieser Systeme zu sichern.

Die neu zu erstellende Entwässerung innerhalb des Baugebietes wird als Trennsystem hergestellt. Das Schmutzwasser kann an die Kanalisation der Roßheidestraße angeschlossen werden. Das Regenwasser wird über eine Drosselung an den Übergabeschacht des benachbarten Verbrauchermarktes angeschlossen und so in den angrenzenden Hahnenbach eingeleitet. Insofern werden die Anforderungen des § 51a LWG (Landeswassergesetz) berücksichtigt. Diese Entwässerungskonzeption ist bereits bei der Errichtung des Verbrauchermarktes durch den Investor berücksichtigt worden.

Für das Bebauungsplangebiet ist ein weitergehendes Entwässerungskonzept als entwässerungstechnischer Fachbeitrag erarbeitet und mit der „Unteren Wasserbehörde“ abgestimmt worden.

## 15. Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler -

Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege sind nach bisherigen Erkenntnissen im Plangebiet nicht betroffen. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen jeglicher Art kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Mauerwerksteile entdeckt werden, ist dies der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege in Münster anzuzeigen. Eine entsprechende Formulierung ist im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen worden.

## 16. Immissionsschutz

Zur Ermittlung von immissionsbedingten Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm wurde eine gutachterliche Untersuchung vom "Ingenieurbüro für Schallschutz, U. Ritterstaedt" für das Plangebiet vorgenommen.

Im Rahmen der Untersuchung wurden verschiedene Lärmquellen betrachtet. Auf das geplante Wohngebiet wirken gewerbliche Geräusche des nordwestlich gelegenen Verbrauchermarktes sowie aus dem westlich der Roßheidestraße gelegenen Gewerbegebietes ein. Darüber hinaus sind für das Plangebiet die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf der Roßheidestraße zu untersuchen.

Für die Betrachtung bei der Berechnung der Immissionsrichtwerte kann die bereits errichtete Schallschutzwand zum geplanten Wohngebiet im Zuge der Ansiedlung des SB-Marktes berücksichtigt werden.

### Zusammenfassendes Ergebnis

Die Summe der ermittelten gewerblichen Geräusche an allen Immissionsorten ergibt bis auf eine zu vernachlässigende Überschreitung von 0,1 dB(A) an einem Immissionsort keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Der Straßenverkehr auf der Roßheidestraße führt ebenfalls zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 an einer Hausfront im künftigen Plangebiet. Somit sind weitergehende Schallschutzmaßnahmen, die über die bereits vorhandenen Maßnahmen hinausgehen (bereits errichtete Schallschutzwand), nicht erforderlich.

## 17. Umweltbericht

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet.

## 18. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Neben der Umweltprüfung, die gem. § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich ist, ist darüber hinaus die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Abwägung ebenfalls nicht zu berücksichtigen. Demnach sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## 19. Artenschutz

Bebauungspläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. BNatSchG erfüllen. Möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist nach neuem Recht bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes eine ASP 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 Bauantragsstellung nicht später als 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes liegt und die Artenschutzprüfung unter Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde durchgeführt wurde.

Daher wurde ein Gutachterbüro mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt (Gesellschaft für Landschaftsplanung und Geografische Datenverarbeitung, LökPlan - Conze, Cordes & Kirst GbR, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Roßheidestraße in Gladbeck, Anröchte, November 2011).

Zur Beurteilung der planungsrelevanten Arten wurde das Biotopkataster (BK) und das Fundortkataster (FOK) sowie das Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in NRW“ der LANUV ausgewertet. Die Abfrage erfolgte für das Messtischblatt 4408 „Gelsenkirchen“. Hier sind die nach dem FIS zu erwartenden bzw. potentiell vorkommenden planungsrelevanten Tierarten aufgeführt. Es handelt sich dabei insgesamt um Vorkommen von 40 Arten. Neben der Abfrage wurden von dem Büro LökPlan auch eigene Untersuchungen durchgeführt.

### Ergebnisse der Untersuchungen

#### Fledermäuse

Bei einer Ortsbegehung mit der „Unteren Landschaftsbehörde“ des Kreises Recklinghausen wurde festgestellt, dass im Zuge der geplanten Baumaßnahmen einige ältere Gehölze zu beseitigen sind. Da nicht auszuschließen war, dass diese auch von Fledermäusen genutzt werden, wurde eine besondere Begutachtung vereinbart. Um abzuklären, ob und wie das Untersuchungsgebiet von Fledermäusen genutzt wird, wurde es zusätzlich mit Hilfe von sogenannten „Horchkisten“ abgehört.

#### Aufzeichnung mit Horchkisten

Um eine Fledermausaktivität zu erfassen, wurden über ein Wochenende (Freitag bis Sonntag) zwei Horchkisten im Untersuchungsraum installiert. Diese zeichnen automatisch und zeitgenau die rufenden Fledermäuse auf. Dabei konnte eine Hauptakti-

vitätszeit zwischen 19 und 22 Uhr festgestellt werden. In diesem Zeitraum wurden die Rufe zweier Arten von jagenden Fledermäuse und Sozialrufe aufgezeichnet.

#### Baumkartierung

Im Rahmen einer Geländebegehung wurden Bäume in Augenschein genommen. Hierbei wurden Bäume mit Brusthöhendurchmessern ab 20 cm auf das Vorkommen von Horsten und Höhlen kontrolliert. Diese können Fledermausquartiere beherbergen und sowohl im Sommer als auch im Winter von den Tieren genutzt werden.

#### Gebäudekontrolle

Im Zuge der Geländebegehung wurden neben den Bäumen auch die Gebäude bzw. Gebäudereste kontrolliert. Dabei konnte festgestellt werden, dass die Gebäude allesamt zu zugig und auch nicht frostsicher sind. Sie könnten Fledermäusen bestenfalls als Sommerquartier dienen. Es konnten aber keinerlei Hinweise auf Fledermausvorkommen entdeckt werden.

#### Prognose – notwendige Maßnahmen

Aufgrund der vorgenommenen Bewertungen und Analyse bleibt bzgl. der Auswirkungen der geplanten neuen Bebauung die Beseitigung von Gehölzen (Bäume mit Aushöhungen) als relevante Beeinträchtigung zu nennen. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe und der beschränkten Qualität durch das besiedelte Umfeld sowie die bestehende Nutzung ist die Beeinträchtigung jedoch als "nicht erheblich" einzustufen.

Konkrete Hinweise auf Verbotstatbestände gibt es derzeit nicht. Bei Einhaltung und Umsetzung der vorgeschlagenen Sicherungsmaßnahmen –Überwachung der Baumfällarbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung– sind Verbotstatbestände ausgeschlossen. Um die Quartiersituation für Fledermäuse zu verbessern, sollten im Umfeld (z. B. im Bereich des Südparks) zudem 5 bis 6 Fledermauskästen angebracht werden.

#### Fazit

Aufgrund der Auswertung kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine planungsrelevante Art durch die geplante Bebauung erheblich beeinträchtigt wird bzw. dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

## **20. Grünordnung**

Unabhängig davon, dass keine Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen gem. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich sind, sollen um die im Einmündungsbereich zur Roßheidestraße festgesetzten öffentlichen Parkmöglichkeiten eine als Verkehrsgrün festgesetzte Fläche als Einfassung mit Baumanpflanzungen vorgesehen werden.

Darüber hinaus soll zukünftig der Übergang zwischen Wohnbebauung und Südpark (unmittelbar anschließend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) durch einen gestuften Waldrand ausgeprägt werden. Dies soll als Durchforstungsmaßnahme geschehen und stelle im Ergebnis eine waldbauliche Maßnahme und keine Waldumwandlung dar.

Neben der Neuanlage eines ca. 3 m breiten Pflegeweges sollen die höheren Bäume in einem 15 m breiten Streifen gefällt und durch Gehölze und niedrige Bäume ersetzt werden, um einen stufigen Aufbau des Waldrandes zu gewährleisten.

Im Einzelnen sieht das Konzept nach dem ca. 3 m breiten Pflegeweg einen ca. 7 m breiten Streifen vor, in dem heimische, standortgerechte Sträucher dominieren. Im Anschluss an den ersten Streifen folgt ein ca. 5 m breiter Streifen, in dem neben den Sträuchern auch etwas höherwüchsige Baumarten angesiedelt werden. Der abschließende, zum Bestand des Südparks vermittelnde ebenfalls ca. 5 m breite Streifen enthält zukünftig neben nur noch wenigen Sträuchern vor allem Bäume zweiter Ordnung.

Die erforderlichen Einzelmaßnahmen der künftigen Waldrandgestaltung sind durch ein Landschaftsplanungsbüro in einem Umwandlungskonzept definiert und mit den Beteiligten (Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Stadt Gladbeck) abgestimmt worden.

## **21. Bergbauliche Einwirkungen**

Das Plangebiet unterliegt nach heutigem Planungs- und Kenntnisstand keinen bergbaulichen Einwirkungen mehr. Dennoch wird zur Information ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass das Plangebiet in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen hat und Bauherren gehalten sind, im Zuge der Planung mit der RAG Aktiengesellschaft in 44623 Herne Kontakt aufzunehmen.

## **22. Altlasten**

Im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Im Bebauungsplan ist jedoch präventiv bzgl. des Bodenschutzes nachfolgender Hinweis aufgenommen worden:

Sollten im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Altlastenstelle der Stadt Gladbeck sowie der "Unteren Bodenschutzbehörde" des Kreises Recklinghausen abzustimmen.

## **23. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 151 ist die Einleitung eines formellen Bodenordnungsverfahrens nicht erforderlich.

## 24. Strukturdaten

Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ca. 6.530,00 qm (0,65 ha)

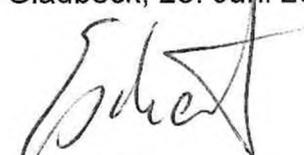
Diese gliedert sich in:

- Allgemeine Wohngebiete ca. 5.320,00 qm
- Öffentliche Verkehrsflächen ca. 1.210,00 qm

## 25. Finanzierung / Kosten

Zur Verwirklichung dieser Maßnahmen ist der Bau der Verkehrsflächen, der Entwässerungskanäle sowie der Beleuchtung erforderlich. Hierfür ist mit dem Investor des künftigen Baugebietes ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Aufgestellt im Planungsamt der Stadt  
Gladbeck, 23. Juni 2014



- Eschert -

### Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung vom "Ingenieurbüro für Schallschutz, U. Ritterstaedt", Oktober 2011
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Büro "LökPlan - Conze, Cordes & Kirst GbR, November 2013
- Waldrandgestaltung am Südpark zur geplanten Wohnbebauung an der Roßheidestraße, "LökPlan - Conze, Cordes & Kirst GbR, November 2013