

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	13.03.2003	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 31 a, 2. Änderung

Gebiet: Tunnelstraße

hier: Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Der seit dem 22.05.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 31a sieht als Einfassung des Marktplatzes Zweckel eine ein- und zweigeschossige Bebauung mit davor liegenden Stellplatzanlagen vor. Im Erdgeschoss sind nur Läden, im Obergeschoß Wohnungen zulässig.

Um die Stellung der Gebäude festzulegen, sind in dem ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet Baulinien festgesetzt worden. Eine entsprechende Umsetzung der vorgegebenen Struktur ist vorgenommen worden.

Der Bereich des Marktplatzes hat heute neben dem stattfindenden Wochenmarkt mit einem SB-Markt, Getränkemarkt und kleineren Geschäften eine zentrale Versorgungsfunktion für den Stadtteil Zweckel.

Der Betreiber des SB-Marktes hat einen Antrag auf Erweiterung der Verkaufsfläche gestellt, um den Umfang des vorgehaltenen Warensortiments, das infolge der gestiegenen Ansprüche und Käufererwartungen gestiegen ist, vergrößern zu können. Nach Auffassung des Betreibers ist die Verkaufsflächenerweiterung für die Nahversorgung eine notwendige Maßnahme zur Aufrechterhaltung des Standortes Zweckel. Neben den vorhandenen Läden würde durch die Erweiterung erreicht, daß die Verbraucher an den Stadtteil gebunden werden und somit eine Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion in Zweckel erreicht wird.

Durch die bestehenden Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (WA-Gebiet, Baulinien) kann eine Erweiterung des Verbrauchermarktes im Wege der Befreiung nicht erfolgen. Da durch die beabsichtigte Vergrößerung eine Erhöhung der Verkaufsfläche über 700 m² entstehen wird, ist eine Bebauungsplanänderung auch im Hinblick auf die Baugebietsausweisung erforderlich.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens kann auch eine Neugestaltung des Marktplatzes realisiert werden. Hierbei sind vor allem die notwendigen Belange wie Stellplätze (öffentlich und privat), Grünbereiche und Platzgestaltung entsprechend den Anforderungen neu zu regeln.

Für das Bebauungsplanänderungsverfahren ist die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 28.10.2002 bis 08.11.2002 im Planungsamt durchgeführt worden. Nachfolgend aufge-

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

fürte Bürger haben Anregungen zur Bebauungsplanänderung (Schreiben sind als Anlage beige-fügt) vorgetragen:

1. **Familien Münch, Strembeck, Pentos und Scheelke gemeinsam, Am Zweckeler Markt, 45966 Gladbeck
Schreiben vom 17.10.2002**
2. **Johannes Hölscher, Im Ort 26, 45966 Gladbeck
Schreiben vom 05.11.2002**
3. **Helga Podlasli, Unterzeichner Olk, Becker, Szepan, Rohrt, Gaich, Gerowitz, Sa- bel- lek, R. Blonski, G. Rah gemeinsam unter der Adr. Im Ort 16, 45966 Gladbeck Schreiben vom 07.11.2002**

zu 1.: *Die Familien Münch, Strembeck, Pentos und Scheelke regen an, für den MK 2-Bereich (nördliche Bauzeile) eine Satteldachfestsetzung vorzusehen, um zusätzlichen Wohnraum zu erhalten und somit eine notwendig werdende Flachdachsanierung vermeiden zu können.*

Stellungnahme:

Der Anregung wird gefolgt. In der zur Offenlage kommenden Planfassung wird für die schmale Bauzeile, den MK 2-Bereich, ein Satteldach mit 40° Dachneigung festgesetzt und dazu entsprechende Dachgauben- bzw. Dacheinschnittsregelungen getroffen.

zu 2.: *Herr Hölscher teilt mit, daß die Anlieferung des Supermarktes über den Leineweberweg erfolgt. Hierbei werden aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten der LKW (18m-Züge / 27-tonner) private Garagentorflächen bzw. Wohnwege beim Rangieren mit benutzt und durch die Belastung der Fahrzeuge beschädigt. Darüber hinaus werden die öffentlichen Verkehrsflächen durch fehlende Ausbauradien im Gehwegbereich ebenfalls beschädigt. Er regt an, die Planung auf die bestehende Anlieferungssituation so anzupassen, daß keine weiteren Beschädigungen durch Anlieferverkehr erfolgen.*

Stellungnahme:

Der von Herrn Hölscher vorgebrachte Sachverhalt bzgl. der problematischen Anlieferung des Supermarktes und der damit verbundenen Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen ist mit dem Betreiber des Supermarktes und der Zentrale der Handelsgesellschaft erörtert worden. Als Ergebnis der Erörterung (Schreiben der Handelsgesellschaft dazu als Anlage beige-fügt) bleibt festzustellen, daß die Anliefermodalitäten dahingehend geändert worden sind, daß der Markt nur noch mit zweiachsigen 18-tonner LKW (12m Länge) angefahren wird. Hierdurch kann sichergestellt werden, daß die LKW auf der Verkehrsfläche / Stellplatzfläche Leineweberweg wenden und ihren Abladevorgang durchführen können.

zu 3.: *Frau Podlasli und die weiteren Unterzeichner schließen sich mit ihrer gleichlautenden Anregung der Anregung von Herrn Hölscher an.*

Stellungnahme:

Siehe hierzu die Stellungnahme zu Pkt. 2., Herrn Hölscher.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB ist in der Zeit vom 28.10. bis 02.12.2002 durchgeführt worden. Nachfolgend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen:

1. E.ON Kraftwerke GmbH (Schreiben vom 06.12.2002)

2. Kreis Recklinghausen (Schreiben vom 30.12.2002)

zu 1.: E.ON Kraftwerke GmbH

Die E.ON Fernwärme GmbH teilt in ihrer Stellungnahme mit, daß innerhalb des Grundstückes Tunnelstraße 71 (Flurstücksnr. 288) eine Fernwärmeleitung 2x DN 80 und davon abzweigend eine Fernwärmeleitung 2x DN 50 verläuft. Sie bitten darum, die über die DN 80 festgesetzte Baugrenze des MK 3-Gebietes soweit zurück zu nehmen, daß die Leitung einschließlich des erforderlichen Schutzstreifens von je 1,5m beiderseits der Leitungssachse nicht mehr überplant wird. Ferner bitten sie darum, die Leitungstrasse als Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB zu Gunsten der E.ON Fernwärme GmbH festzusetzen.

Stellungnahme:

Der Anregung, die Baugrenze soweit zurück zu nehmen, daß die Leitungstrasse nicht überbaut wird, wird gefolgt.

Die Fernwärmeleitung über das private Grundstück inklusive des 3,0 m breiten Schutzstreifens ist im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet. Durch die Zurücknahme der Baugrenze ist eine Überbauung der Leitungen und des Schutzstreifens ausgeschlossen. Den Erfordernissen der Leitungssicherheit wird somit durch die Kennzeichnung und Darstellung im Bebauungsplan hinreichend Rechnung getragen. Eine darüber hinausgehende Regelung ist nicht erforderlich.

Im übrigen teilt der Versorgungsträger in seiner Stellungnahme mit, daß die Leitungen bereits über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert sind. Aufgrund dieser Tatsache ist die Schaffung eines Planungsrecht zur Begründung von Leitungsrechten nicht mehr notwendig.

zu 2.: Kreis Recklinghausen

Der Kreis Recklinghausen bringt verschiedene Anregungen zur Planung vor.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Aus Gründen des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes bitten sie, folgendes unter Pkt. 10 der Begründung (Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes) sowie in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufzunehmen:

- 1. Bei dem vorgesehenen Erweiterungsvorhaben (MK 1-Gebiet) und der Neugestaltung des öffentlichen Marktplatzes sind die Vorgaben des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 12.07.1999) zu beachten.*
- 2. Böden, die außerhalb des Plangebietes zu beschaffen sind, haben grundsätzlich die in Anhang 2, Pkt. 4 der BBodSchV aufgeführten Vorsorgewerte einzuhalten. Für nicht aufgeführte Parameter sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (Technische Regeln der LAGA, Stand 06.11.1997) heranzuziehen. Bis 1,0 m über dem höchst zu erwartenden Grundwasserstand sind Materialien einzubauen, die die Schadstoffgehalte für den Zuordnungswert Z 0, in den übrigen Bereichen Z 1.1, nach den Tabellen II 1.2-2 und II 1.2-3 der Technischen der LAGA einhalten.*
- 3. Die Verwertung weiterer von der TR LAGA erfassten Reststoffe/Abfälle ist grundsätzlich mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen abzustimmen.*
- 4. Die Anlieferung und der Einbau externer Materialien ist gutachterlich zu begleiten und für die Erweiterung des SB-Marktes (MK 1-Gebiet) sowie die Neugestaltung der öffentlichen Marktplatzfläche zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Bauverwaltungsamt der Stadt Gladbeck und dem Kreis Recklinghausen, Umweltamt, nach Ausführung der geplanten Maßnahmen unaufgefordert vorzulegen.*

Stellungnahme:

Nach § 9 Abs. 8 des BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind. Zweck dieser Vorschrift ist es, durch die Begründung Hinweise zu den Gründen für die Aufstellung des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen zu geben.

Die von der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde angeregte Aufnahme der vorgenannten Texte gehen über dieses Ziel hinaus. Es ist nicht Aufgabe der Begründung, außerhalb des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes zu beachtende Gesetze und Vorschriften im einzelnen in Textform aufzuführen. Hierdurch würde die Begründung unnötig überfrachtet.

Diese Feststellung gilt auch für aufzuführende textliche Hinweise auf dem Bebauungsplan.

Gesundheitsamt

Es wird angeregt, zur Vermeidung von Konfliktsituationen für die beabsichtigte Wohnnutzung eine ergänzende Betrachtungsweise bzgl. der Einwirkung von Straßenverkehrsgeräuschen und für Immissionen durch Zulieferfirmen für Gewerbetreibende durchzuführen, um ggfls. geeignete passive Schallschutzmaßnahmen vorsehen zu können.

Stellungnahme:

Das künftige MK-Gebiet wird hauptsächlich durch die Tunnelstraße, die als Kreisstraße K 3 im örtlichen Vorbehaltsnetz aufgeführt ist, erschlossen. Sie wird von ca. 4000 Kfz/24 h befahren. Bei dieser Verkehrsfrequenz werden die Orientierungswerte für ein MK-Gebiet eingehalten.

Dieses trifft auch für die Anlieferung der Geschäfte zu, die überwiegend rückwärtig vom Leinewerweg aus erfolgt und nur während der Tageszeit (6 - 18 h) vorgenommen wird, so daß auch hieraus keine passiven Schallschutzmaßnahmen herzuleiten sind.

Nächster Verfahrensschritt:

Offenlegung des Planes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nach erfolgter Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB ist die Beteiligung der Bürger durch Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Folgende

Einnahme (€)	VwHH	VmHH
Einmalig:		
Jährlich:		
Darin enthalten:		
Zuschüsse:		muss noch geprüft werden
Beiträge Dritter:		muss noch geprüft werden

Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
Einmalig:		460.000 €
Jährlich:		
Darin enthalten:		
Personalkosten:		
Unterhaltungs.u. Betriebskosten:		bereits vorh. Platz
Finanzier. Kosten:		

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung:

nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss beschließt wie folgt:

Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Mit der Begründung vom 25.02.2003 ist der Bebauungsplan Nr. 31a - 2. Änderung, Gebiet: Tunnelstraße, entsprechend der Entwurfsfassung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.02.2003 öffentlich auszulegen.

Der Bebauungsplan Nr. 31a, Gebiet: Tunnelstraße, rechtsverbindlich seit dem 22.05.1978, soll im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a aufgehoben werden und ist ebenfalls gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Bürgermeister
I.V.

Stojan -Stadtbaurat-

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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