

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	15.05.2003	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Bebauungsplan Nr. 122**

**Gebiet: Linden-, Riesener- und Bülser Straße**

**hier: Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)**

**Begründung:**

(ggf. zusätzlich)

Der Stadtplanungs- und Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 19.10.2000 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 122 gefaßt.

Im Blockinnenbereich der Linden-, Riesener- und Bülser Strasse befand sich der Bauhof der Fa. Völker Tiefbau GmbH. Der Standort der Tiefbaufirma sollte in den Gewerbepark Gladbeck-Brauck verlagert werden. Auf der freiwerdenden Fläche des ehemaligen Betriebsgrundstücks ist eine Wohnbebauung geplant. Es soll für die umliegende Wohnbebauung hierdurch eine dauerhafte Verbesserung der Immisionssituation geschaffen werden.

Erste Planungsüberlegungen sind vom Architekten Boenke erarbeitet worden. Angedacht ist eine viergeschossige Wohnbebauung (drei Geschosse plus Staffelgeschoss) in Ost-West-Ausrichtung. Die Erschliessung soll über die heute vorhandene Zufahrt an der Lindenstrasse bzw. über die Riesenerstrasse erfolgen. Die Bebauung soll insgesamt niedriger als die vorhandene Umgebungsbebauung entwickelt werden. Der notwendige Stellplatzbedarf ist über ebenerdige Stellplätze bzw. ein Tiefgaragengeschoss vorgesehen.

In der Zeit vom 18.07. bis 31.07.2001 wurde die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Planauslegung durchgeführt.

Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung wurden verschiedene Anregungen zur Planung vorgebracht. Die entsprechenden Schreiben sind dieser Vorlage als **Anlage 1** beigefügt.

<b>Mitzeichnungen</b>				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

## **1. Anregungen des Herrn Heinz Enxing, Voßstraße 147, 45966 Gladbeck**

Herr Enxing bringt vor, dass der Vinzenzpark durch einen Fußgängerweg aus dem neuen Baugebiet erreichbar werden soll. Der Park am Vinzenzheim ist für die Oststadt ein wichtiger Naherholungsbereich. Als öffentliche Grünfläche sollte er von mehreren Stellen aus zugänglich sein und könnte so auch als Grünverbindung für Fußgänger genutzt werden. Er führt weiter aus, dass aus Gründen, die mit der Geschichte des Vinzenzparcs als ehemaligem Nutzgarten des Alten- und Waisenhauses zu tun haben, anfangs nur der Zugang von der Buerschen Straße möglich war. Der vor einigen Jahren geschaffene Weg zur Riesener Straße hat zur Öffnung für die Bevölkerung erheblich beigetragen. Nun sollte, falls dies durchführbar ist, ein weiterer Zugang im Nordwesten des Parks geschaffen werden.

### **Stellungnahme:**

Der Vinzenzpark grenzt mit seiner nordöstlichen Spitze an den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 122. An dieser Stelle befindet sich vorhandene Wohnbebauung in Privatbesitz. Es besteht keine Möglichkeit, an dieser Stelle einen weiteren Zugang zum Blockinnenbereich der neuen Wohnbebauung ohne Inanspruchnahme von Privatflächen umzusetzen. Eine Umsetzung der Planung ist nicht durchsetzbar.

## **Anregungen des Herrn Arthur Kläser -Hausverwaltung der Eigentümergemeinschaft Bülser Straße 17-, Theodor-Heuss-Str.41, 45966 Gladbeck**

Herr Kläser bringt im Namen und Auftrag der Eigentümergemeinschaft Bülser Str.17 Anregungen zu Planung vor.

### **Ver- und Entsorgung**

Er verweist auf einen geplanten Abwasserkanal zwischen den Grundstücken Bülser Str.17 und Bülser Str.19. Er regt an, diesen Kanalanschluß zur Stichstraße südlich der Bebauung der Bülserstr. 17 zu führen, um so das natürliche Gefälle des Geländes noch besser auszunutzen.

Für den Kanal der Bülser Straße stellt er fest, daß durch weitere Bebauung und Versiegelung der vorhandene Querschnitt des Kanals der Bülser Straße nicht mehr ausreicht und es so zu Überflutungen in den Kellern kommt.

### **Stellungnahme:**

Der hier angesprochene Kanal vom Blockinnenbereich dient der Entwässerung der neuen Wohngebäude. Aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse des Kanals in der Lindenstraße ist eine Entwässerung hierin nicht möglich. Aus diesem Grunde soll ein Entwässerungskanal in Richtung Süden und im weiteren Verlauf nach Osten zwischen der vorhandenen Bebauung der Bülser Straße 17 und 19 geführt werden. Die Kanalachse dieses privaten Entwässerungskanals wird durch Eintragung von Leitungsrechten im Bebauungsplan gesichert. Die Führung des Kanals ist nicht abhängig von dem natürlichen Gefälle des Geländes, sondern von den tatsächlichen Höhenverhältnissen des Kanals. Aus diesem Grunde wird die im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsführung so beibehalten.

Nach Auskunft der Entwässerungsabteilung des Ingenieuramts wird der neue Kanal aus dem Blockinnenbereich lediglich einen Durchmesser von 300 mm haben. Bei der hydraulischen Dimensionierung des Kanals Bülser Straße wurden bereits die zur Bebauung angeordneten Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad berücksichtigt. Der Kanal Bülser Straße erfährt durch diesen neuen Anschluss keine zusätzliche Belastung.

### **Erholungszone, Spielplatz im Süden des geplanten Baugebietes**

Herr Kläser bittet bei der Anlage der an sein Grundstück grenzenden privaten Grünfläche (Spielplatz) um Errichtung eines berankten Zaunes von mindestens 3 m Höhe. Hierdurch sollen unerwünschte Besuche auf seinem Grundstück mit den damit verbundenen Haftungsproblemen vermieden werden. Darüber hinaus wird befürchtet, dass uneinsichtige Zeitgenossen die "Entsorgung" von Bierdosen und anderem Müll auf seinem Grundstück vornehmen.

### **Stellungnahme:**

Gemäß § 9 (2) der BauordnungNW darf ein Gebäude mit Wohnungen nur errichtet werden, wenn ausreichende Spielflächen für Kleinkinder auf dem Grundstück bereit gestellt werden. Für die geplanten Neubauvorhaben im Blockinnenbereich wird im Süden des Plangebietes eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan abseits der befahrbaren Wegeflächen festgesetzt. Diese ist selbstverständlich entsprechend den besonderen Anforderungen und unter Berücksichtigung des Nachbarnschutzes anzulegen und einzufrieden. Die hier jedoch geforderte Mindesthöhe einer 3 m hohen Einfriedung ist als Abgrenzung zweier Wohnbereiche nicht nachvollziehbar. Eine besondere Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht vorgesehen.

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** wurde in der Zeit vom 11.07. bis 13.08.2001 durchgeführt. Anregungen sind lediglich durch den Kreis Recklinghausen vorgebracht worden. Das Schreiben ist dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

### **Kreis Recklinghausen - Schreiben vom 13.09.2001-**

Aus Sicht der Unteren Abfallwirtschaft- und Bodenbehörde ergab sich ein Überarbeitungs-/Ergänzungsbedarf der vorliegenden gutachterlichen Aussagen, da nach Informationen der "Völker Tiefbau GmbH" an zwei verschiedenen Standorten des ehemaligen Betriebsgeländes Eigentankanlagen betrieben worden sind.

Die Hinweise lagen zum Zeitpunkt der Untersuchungen weder dem Gutachter noch der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vor. Eine gezielte Untersuchung bei der Anlagenstandorte war noch nicht erfolgt und zur Vervollständigung der Belastungssituation auf dem gesamten ehemaligen Betriebsgelände nachzuholen. Eine abschließende Stellungnahme wurde erst nach Vorlage der ergänzenden Untersuchungen in Aussicht gestellt.

## **Stellungnahme:**

In einem ergänzenden Gutachten des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg vom 19.04.2002 wurden Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener Untergrundverunreinigungen im Bereich der ehemaligen Eigenversorgungsanlagen (Kraftstoffzapfanlagen) durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hatten entsprechende Archivrecherchen ergeben, dass auf dem VTB-Betriebsgelände in der Vergangenheit zwei genehmigte Betriebstankstellen unterhalten worden sind.

Es wurde festgestellt, dass die im südlichen Teil des Betriebsgeländes festgestellten verunreinigten Bodenmasse wie im Sanierungskonzept dargestellt, auszukoffern und zu entsorgen sind. Der im Sanierungskonzept eingegrenzte Sanierungsbereich ist um den Bereich der ehemaligen Tanks nach Norden hin zu erweitern. Die Auskofferungsarbeiten werden unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt.

Bei korrekter Umsetzung der vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen ist die Fläche als saniert zu betrachten. Weitere Untersuchungen der Fläche sind in diesem Fall nicht erforderlich.

Sollten die vom Gutachter vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen nicht realisiert werden, sind vor Festlegung konkreter Alternativmaßnahmen ergänzende Untersuchungen (Gefährdungsabschätzung unter Einbeziehung der beabsichtigten Folgenutzung) erforderlich.

Da die festgestellten Kontaminationen im Boden als nicht erheblich einzustufen sind, ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

Dem Kreis Recklinghausen wurde bereits das Gutachten sowie die entsprechende Stellungnahme der Stadt Gladbeck für die Behandlung der Altlast überreicht.

## **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 öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Folgende

<b>Einnahme (€)</b>	<b>VwHH</b>	<b>VmHH</b>	<b>Ausgabe (€)</b>	<b>VwHH</b>	<b>VmHH</b>
Einmalig:			Einmalig:		
Jährlich:			Jährlich:		
Darin enthalten:			Darin enthalten:		
Zuschüsse:			Personalkosten:		
Beiträge Dritter:			Unterhaltungs- u. Betriebskosten:		
			Finanzierungskosten:		

Haushaltsmittel stehen:  zur Verfügung:

Nicht zur Verfügung

---

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtplanungs- und Bauausschuß beschließt wie folgt:

**Offenlegungsbeschuß gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Mit der Begründung vom 02.04.2003 ist der Bebauungsplan Nr. 122, Gebiet: Linden-, Riesener- und Bülser Strasse, entsprechend der Entwurfsfassung vom 02.04.2003 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: