Stadt Gladbeck

Gladbeck, 28.05.2003

Vorlage Nr. 03/0247

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	26.06.2003	
Rat	Ratsherr Drews	17.07.2003	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 31 a, 2. Änderung
Gebiet: Tunnelstraße
hier: I. Beschlussfassung über Anregungen
II. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 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 davorliegenden 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 vorgebenen 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 qm 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.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

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. Die vorgebrachten Anregungen wurden dem Ausschuss bei der Offenlegungsbeschlussfassung mit einer Stellungnahme vorgestellt. Die Anregungen wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB ist in der Zeit vom 28.10.2002 bis 02.12.2002 durchgeführt worden. Die vorgebrachten Anregungen wurden dem Ausschuss bei der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung mit einer Stellungnahme vorgestellt. Soweit dies städtebaulich sinnvoll war, wurden die Anregungen berücksichtigt.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 13.03.2003 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 31a, 2. Änderung, gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Diese ist in der Zeit vom 09.04.2003 bis 08.05.2003 durchgeführt worden. Anregungen zum offengelegten Entwurf wurden nur vom Kreis Recklinghausen vorgebracht. Das entsprechende Schreiben ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Vor dem Satzungsbeschluß ist über die folgend aufgeführten Anregungen sowohl aus der Trägerbeteiligung (§ 4 BauGB) als auch aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) zu beraten und entscheiden:

Kreis Recklinghausen -Schreiben vom 30.12.2002- (Beteiligung gem. § 4 BauGB)

Der Kreis Recklinghausen bringt folgende Anregungen zur Planung vor:

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.

Abwägung:

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 Leineweberweg aus erfolgt und nur während der Tageszeit (6 - 18 h) vorgenommen wird, so daß auch hieraus keine passiven Schallschutzmaßnahmen herzuleiten sind. Aus den vorgenannten Gründen soll der Anregung nicht gefolgt werden.

Kreis Recklinghausen -Schreiben vom 14. Mai 2003- (Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB)

Der Kreis Recklinghausen bringt folgende Anregungen zur Planung vor:

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Aus Sicht der “Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde“ ergeben sich zur vorgenannten Bebauungsplanänderung keine weiteren Anregungen, da im Altlastenkataster für das Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen und / oder Altlasten eingetragen sind.
Darüber hinaus gehende Hinweise für die Bauausführung:

Aus Gründen des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes bitte ich folgende Hinweise für die spätere Bauausführung zu beachten:

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 dem Umweltamt 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.*

Abwägung:

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. Es ist jedoch nicht Aufgabe der Begründung, zu beachtende Gesetze und Vorschriften im einzelnen in Textform aufzuführen. Hierdurch würde die Begründung unnötig überfrachtet.

Die von der “Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde“ angeregten weiter führenden Hinweise für die künftige Bauausführung innerhalb des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens gehen über dieses Ziel hinaus. Aus den vorgenannten Gründen soll der Anregung nicht gefolgt werden.

Nach der Beschlußfassung über die Anregungen ist als nächstes der Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine ☐

Folgende ☒

Einnahme (€)	VwHH	VmHH	Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
Einmalig:			Einmalig:	460.000,00 €	
Jährlich:			Jährlich:		
Darin enthalten:			Darin enthalten:		
Zuschüsse:	nein		Personalkosten:		
Beiträge Dritter:	muß noch geprüft werden		Unterhaltungs- u. Betriebskosten:	bereits vorhandener Marktplatz	
			Finanzierungs-Kosten:		

Haushaltsmittel stehen: ☒ zur Verfügung: ☐ nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

I. Anregungen aus der Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB und zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

Den Anregungen des Kreises Recklinghausen aus der Trägerbeteiligung wird nicht gefolgt.

Den Anregungen des Kreises Recklinghausen aus der Offenlage wird nicht gefolgt.

II. Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 31a, 2. Änderung
Gebiet: Tunnelstraße

Mit der Begründung vom 25.02.2003 wird der Bebauungsplan Nr. 31a, 2. Änderung, Gebiet: Tunnelstraße, wie folgt als Satzung beschlossen:

O R T S S A T Z U N G
über die städtebauliche Ordnung des Gebietes
Tunnelstraße
Bebauungsplan Nr. 31a, 2. Änderung
vom 2003

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.Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30. April 2002 (GV. NRW. S. 160), der §§ 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. I. Nr. 5 vom 27. Januar 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VertrÄndG vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) sowie des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. November 2001 (GV NRW S. 811), hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am.....2003 den Bebauungsplan Nr. 31a, 2. Änderung, als Satzung beschlossen.

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 31a, 2. Änderung, besteht aus einem Blatt zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den aufgedruckten textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31a, 2. Änderung, ist auf dem Blatt „zeichnerische Festsetzungen“ mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 31a, Gebiet: Tunnelstraße, rechtsverbindlich seit dem 22.05.1978, wird im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a aufgehoben.

§ 3

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Gladbeck in Kraft.

Der Bürgermeister

-Schwerhoff-

In der Sitzung des
☐ _____-Ausschusses
☐ Rates
☐ Haupt- und Finanzausschusses
am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: