

Federf. Stadtamt: Bürgermeisterbüro

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Haupt- und Finanzausschuß	Bürgermeister Schwerhoff	14.07.2003	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Anregung gem. § 24 GO NW**

**Antrag von Herrn Hugo Reifenstein Bramsfeld 26a, 45968 Gladbeck**

**- Lärmbelästigung auf dem Parkplatz der Ex-Möbelfirma Tacke in Gladbeck - Bramsfeld -**

**Begründung:**

(ggf. zusätzlich)

**1. Anregung gem. § 24 GO NW**

Herr Hugo Reifenstein, Bramsfeld 26a, 45968 Gladbeck, wendet sich mit Schreiben vom 16.5.2003 an die Verwaltung und beschwert sich, dass von dem Parkplatz der ehemaligen Möbelfirma Tacke „stellenweise unerträgliche Lärmbelästigungen“ ausgehen. Er bittet um Erörterung dieser Problematik im Haupt- und Finanzausschuss. Diese Anregung gem. § 24 GO NW ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

**2. Städtebauliche Ausgangssituation**

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielvorstellungen der 60er und 70er Jahre, die (aus heutiger Sicht) insbesondere von überzogenen Wachstumsvorstellungen ausgingen, errichtete der Möbeleinzelhändler Janes im Jahre 1972 das 7-geschossige Möbelhaus am Bramsfeld mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 20.000 qm. Die Grundstücksfläche dieses Gebäudekomplexes beläuft sich auf ca. 10.700 qm. Westlich der Straße Bramsfeld liegt die ebenfalls zum Möbelhaus gehörige **private** Parkplatz- und Freifläche mit einer Größe von ca. 17.000 qm. Der asphaltierte Parkplatz bietet bei einer Fläche von 6.200 qm ca. 200 PKW-Stellplätze.

Nachdem die Möbelfirma Janes in Konkurs gegangen war, wurde die Liegenschaft im Jahre 1978 durch die Möbelfirma Tacke ersteigert.

Im Mai 1998 entstand südlich des Parkplatzes die vom Türkisch-Islamischen Kulturverein an der Wielandstraße errichtete Moschee. Nach erfolgter Abstimmung zwischen dem Kulturverein, der Firma Tacke sowie der Stadt Gladbeck wird der Parkplatz regelmäßig von Besuchern der Moschee genutzt.

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

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

Die Möbelfirma Tacke hat die Nutzung des Möbelhauses zum 31.12.1999 aufgegeben. Seit Anfang des Jahres 2000 steht das großvolumige Gebäude leer. Seit diesem Zeitpunkt stehen der Grundstückseigentümer sowie die Stadt Gladbeck in sehr intensivem Kontakt, mit dem Ziel, eine für beide Seiten konsensfähige, städtebaulich verträgliche Nachfolgenutzung des Gesamtkomplexes zu verwirklichen (siehe unter 5.).

### 3. Problemstellungen

Parallel zur Schließung des Möbelhauses Tacke und den nachfolgenden Verhandlungen zwischen der Stadt Gladbeck und dem Eigentümer ist es durch Leerstand und Verfall der Immobilie erwartungsgemäß zu erheblichen Problemen mit der unmittelbaren Nachbarschaft gekommen. Einige Anwohner, hier insbesondere Herr Reifenstein, haben sich in den zurückliegenden 3 1/2 Jahren seit Aufgabe der Nutzung des Möbelhauses über verschiedene, bedingt durch die Nutzungsaufgabe aufgetretene Beeinträchtigungen beschwert. Diese Beschwerden lassen sich im Wesentlichen in drei Bereiche untergliedern:

#### a) Lärmbelästigungen

Herr Reifenstein hat in der zurückliegenden Zeit wiederholt Beschwerde geführt über Lärmbelästigungen durch die nach der Schließung des Möbelhauses Tacke eingetretene Nutzung des Parkplatzes. Schwerpunktmäßig fühlte er sich beeinträchtigt durch informelle Treffs zumeist jugendlicher Ausländer sowie durch die in den letzten Monaten mit privater Genehmigung des Grundstückseigentümers durchgeführten zwei Großveranstaltungen auf dem Parkplatz des ehemaligen Möbelhauses Tacke (Zirkus, Helldriver).

#### b) Verschmutzungen

Verschiedentlich haben sich Anwohner über Verunreinigungen des Parkplatzes sowie Müllablagerungen im Innenhof des ehemaligen Möbelhauses beschwert. Darüber hinaus komme der Grundstückseigentümer seiner Straßenreinigungspflicht nicht nach.

#### c) Gebäudesicherung

Ein weiterer Beschwerdeschwerpunkt von Seiten der Anwohnerschaft liegt im Bereich der Gebäudesicherung des ehemaligen Möbelhauses. Das Grundstück sowie das darauf stehende Gebäude sei nur unzureichend abgesichert. Es komme zu Einbrüchen in das Gebäude, zur Zerstörung, von der erhebliche Verunreinigungen und Verletzungsgefahren ausgingen.

#### 4. Stellungnahme der Verwaltung

##### Zu 3 a - Lärmbelästigungen

Grundsätzlich können Lärmbelästigungen durch informelle Treffs Jugendlicher im gesamten Stadtgebiet von Seiten der Stadt Gladbeck nicht gänzlich unterbunden werden. Gerade im Hinblick auf den Parkplatz des ehemaligen Möbelhauses Tacke besteht jedoch eine enge Kooperation zwischen dem Amt für öffentliche Ordnung sowie der örtlichen Polizei, um im Falle auftretender Lärmbelästigungen schnell eingreifen zu können. Darüber hinaus führt die örtliche Polizei im Rahmen der dortigen personellen Möglichkeiten verstärkt Kontrollen dieses Bereichs durch.

Im Hinblick auf die durchgeführten Großveranstaltungen auf dem Parkplatz ist folgendes festzuhalten:

Die Stadt Gladbeck hat auf die Überlassung von privaten Grundstücken für die Durchführung von Festveranstaltungen keinen unmittelbaren Einfluss. Die Veranstaltungen selbst sind nach allgemeinem Ordnungsrecht nicht genehmigungspflichtig. Genehmigungspflichtig sind lediglich begleitende Maßnahmen wie Plakatierung und Ausschank. Bei diesen zu treffenden „begleitenden Entscheidungen“ handelt es sich jedoch in der Regel um so genannte „gebundene Erlaubnisse“, bei denen ein Ermessensspielraum nicht gegeben ist.

Darüber hinaus befindet sich der Parkplatz in einem Bereich, für den ein rechtsgültiger Bebauungsplan nicht existiert. Es handelt sich planungsrechtlich um einen Bereich mit Mischgebietsnutzung. In derartigen Gebieten, in denen Wohn- und Gewerbenutzung nebeneinander erfolgen, sehen Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung einen geringeren Schutzanspruch der Anwohner vor als in einem reinen Wohngebiet. Dieser Schutzanspruch macht sich insbesondere im Bereich der Geräuschemissionen bemerkbar, deren Grenzwerte tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr) bei 60 dB (A) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) bei 45 dB (A) liegen. Demgegenüber sind im reinen Wohngebiet Werte von 50 bzw. 35 dB (A) maßgebend. Dies bedeutet, dass - mit Ausnahme der Nachtruhe von 22.00 bis 06.00 Uhr - in einem Bereich mit Mischgebietsnutzung Beeinträchtigungen hingenommen werden müssen, die in reinen Wohngebieten nicht zulässig wären.

Gleichwohl ist aus Sicht der Verwaltung festzuhalten, dass die Entwicklung der Freifläche zu einem Nebenfestplatz nicht im Stadtinteresse liegt und nach Möglichkeit unterbunden werden muss. Erstrebens- bzw. wünschenswert ist es insofern, solche Veranstaltungen auf den dafür vorgesehenen Festplatz westlich der Horster Straße zu konzentrieren. Aus diesem Grunde steht die Stadt Gladbeck in Kontakten mit dem Grundstückseigentümer, um die Durchführung von Festveranstaltungen auf dem Gelände der Firma Tacke für die Zukunft im Rahmen der städtischen Möglichkeiten zu minimieren bzw. gänzlich zu unterbinden.

##### Zu 3 b - Verschmutzungen

Die Reinigung des Parkplatzes erfolgt monatlich durch den Zentralen Betriebshof Gladbeck. Im Hinblick auf die Reinigungspflicht der Gehwege wurde die Firma Tacke durch den Zentralen Betriebshof Gladbeck zwischenzeitlich schriftlich auf die Ver-

pflichtung hingewiesen, den Gehweg einmal wöchentlich zu säubern bzw. säubern zu lassen. Sofern dies nicht regelmäßig geschieht, wird der Zentrale Betriebshof Gladbeck ordnungsrechtlich gegen den Grundstückseigentümer vorgehen.

### Zu 3 c - Gebäudesicherung

Im Zusammenhang mit der nach Angaben einiger Anwohner unzureichenden Gebäudesicherung wurde der Grundstückseigentümer zwischenzeitlich durch die Bauordnungsabteilung der Stadt Gladbeck veranlasst, das leerstehende Gebäude so zu sichern, dass ein Zutritt zu dem Gebäude nicht mehr möglich ist. Entsprechende Maßnahmen wurden durch den Grundstückseigentümer zwischenzeitlich auch ergriffen. Die weitere Entwicklung dieser Angelegenheit wird durch die zuständigen Fachbereiche der Verwaltung sehr genau verfolgt. Sofern ein weiteres Einschreiten erforderlich sein sollte, wird der Grundstückseigentümer durch entsprechende Ordnungsverfügungen aufgefordert, weitere Maßnahmen zur Gebäudesicherung zu veranlassen.

## **5. Ausblick**

Eine dauerhafte Beseitigung der bestehenden Beschwerdeproblematik wird nur möglich sein, wenn die Weiterentwicklung des gesamten Bereiches in Kooperation mit dem Eigentümer vorangetrieben wird. Zu diesem Zweck hat die Stadt Gladbeck eine Rahmenplanung unter dem Projekttitel „Neue Mitte Butendorf“ für den Bereich des Tacke-Geländes erarbeitet. Danach soll nach Niederlegung des leerstehenden Möbelhauses hier eine Einzelhandelsversorgung für den Ortsteil Butendorf entstehen. Weiter ist an ein Wohnprojekt für Seniorinnen und Senioren unterschiedlicher Nationalitäten sowie sonstige Wohnbereiche gedacht.

Die Projektentwicklung erfolgt in jeweiliger Absprache mit dem derzeitigen Besitzer der Immobilie. Verschiedene Investoren haben sich bereits für eine solche Maßnahme interessiert. Zurzeit stagniert der Fortgang des Projektes jedoch, da die Kaufpreisvorstellungen des Eigentümers und möglicher Investoren eine wirtschaftlich tragfähige Lösung am Standort noch nicht möglich machen.

Die Entwicklungsaktivitäten werden persönlich durch den Stadtbaurat geführt. Es wird versucht, mit besonderem Druck in nächster Zeit Eigentümer und einen möglichen Investor zusammenzuführen; weitere Gespräche sind sehr kurzfristig geplant.

### Anlage

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine  X

folgende

<b>Einnahme (€)</b>	<b>VwHH</b>	<b>VmHH</b>
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Zuschüsse		
Beiträge Dritter		

<b>Ausgabe (€)</b>	<b>VwHH</b>	<b>VmHH</b>
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Personalkosten		
Unterhaltungs- und Betriebskosten		
Finanzierungskosten		

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung

nicht zur Verfügung

**Beschlussentwurf:**

Der Haupt- und Finanzausschuss als Beschwerdeausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zu Kenntnis. Im Rahmen der rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten sind die von der Immobilie Tacke ausgehenden Belästigungen der Nachbarschaft zu unterbinden bzw. auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Entwicklung des Bereiches „Neue Mitte Buntingdorf“ ist forciert zu betreiben. Dem Stadtplanungs- und Bauausschuss ist regelmäßig hierüber zu berichten.

Der Bürgermeister

---

- S c h w e r h o f f -

---

In der Sitzung des

\_\_\_\_\_-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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