

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbourat Stojan	18.09.2003	
Rat	Ratsherr Drews	09.10.2003	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 122

Gebiet: Linden-, Riesener- und Bülser Straße

**hier: I. Anregungen zur Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
II. Satzungsbeschluss gemäß § 10 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 ist in den Gewerbepark Gladbeck-Brauck verlagert worden. Auf der 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. Hierbei wurde die Verbesserung der fußläufigen Erschließung, die Entwässerung des Blockinnenbereiches und der geplante Spielbereich angesprochen. Die entsprechenden Schreiben sowie eine Stellungnahme wurde dem Ausschuss bereits bei der Offenlegungsbeschlussfassung des Bebauungsplanes vorgelegt.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Die Anregungen sind von den Einwendern nicht zurückgenommen worden, so dass formal der Rat der Stadt Gladbeck über die im Bürgerbeteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen abzuwägen und zu beschließen hat (siehe Abwägung und Beschlussfassung zu Anregungen).

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. Die hier geforderte Ergänzungsuntersuchung zur Altlastensituation wurde vorgenommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Offenlegung des Planes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nach erfolgter Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB war die Beteiligung der Bürger durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zu beschließen. Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 15.05.2003 die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die **Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** wurde in der Zeit vom 30.06. – 29.07.2003 durchgeführt. Anregungen zum offengelegten Entwurf wurden ausschließlich von betroffenen Privatpersonen aus dem angrenzenden Bebauungsplanbereich vorgebracht. Die entsprechenden Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

I. Anregungen zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB

Vorbemerkung zu den nachfolgenden Einwendern unter den fortlaufenden Nrn. 1-14:

Die Einwender unter den laufenden Nummern haben wortgleiche bzw. inhaltsgleiche Einwendungen zu den Themen Gebäudenhöhen/Dachabschlüsse und Entwässerung vorgebracht. Die nachfolgende Abwägung erfolgt themenbezogen.

Anregungen zu Gebäudehöhen und Entwässerung haben vorgebracht:

1. Frau Sigrid Mesh-hadi, Enfieldstr. 108, 45966 Gladbeck
Schreiben vom 22.07.2003
1. Frau Dr. med. Monika Eichler, Bülser Str. 15a, 45964 Gladbeck
Schreiben vom 22.07.2003
2. Frau Marion Pahnke, Bülser Str. 15 b, 45964 Gladbeck
Schreiben vom 22.07.2003
4. Herrn Prof. Dr. Falko Rheinberg, Bülser Str. 15, 45964 Gladbeck
Schreiben vom 22.07.2003

Anregungen ausschließlich zur Entwässerung haben vorgebracht:

5. Frau Dr. med. Dorothea Vennemann, Bülser Straße 9, 45964 Gladbeck
Schreiben vom 25.07.2003
6. Christa und Lothar Bruckmann, Bülser Straße 9 b, 45964 Gladbeck
Schreiben vom 22.07.2003

7. Herr Volker Loges, Bülser Straße 1, 45964 Gladbeck für die Eigentümergemeinschaft Bülser Str. 1 u. 3
Schreiben vom 22.07.2003
8. Horst und Brigitte Fesser, Bülser Straße 13a, 45964 Gladbeck
Schreiben ohne Datum, eingegangen 24.07.2003
9. Familie Lackner, Bülser Straße 7 b, 45964 Gladbeck
Schreiben vom 22.07.2003
10. Hannelore und Heinz Stepken, Bülser Straße 9 a, 45964 Gladbeck
Schreiben vom 22.07.2003
11. Familie Römer, Bülser Straße 7 b, 45964 Gladbeck
Schreiben vom 22.07.2003
12. Frau Elisabeth Menter, Bülser Straße 11 a, 45964 Gladbeck
Schreiben vom 24.07.2003
13. Rita und Dr. Heinz Nattkämper, Bülser Straße 5a, 45964 Gladbeck
Schreiben vom 29.07.2003
14. Jutta und Werner Paprotta, Bülser Straße 5b, 45964 Gladbeck
Schreiben vom 29.07.2003

Übergeleitete Anregungen aus der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Die nachfolgend aufgeführten Personen haben Anregungen bei der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht. Eine Stellungnahme zu den Anregungen wurde dem Ausschuss bereits in seiner Sitzung am 15.05.2003 vorgelegt. Die Anregungen sind nicht zurückgenommen worden, so dass formal der Rat der Stadt Gladbeck über die im Bürgerbeteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen abzuwägen und zu beschließen hat.

15. Herr Heinz Enxing, Voßstraße 147, 45966 Gladbeck
Schreiben vom 23.10.2001
16. Herr Arthur Kläsener -Hausverwaltung der Eigentümergemeinschaft Bülser Straße 17-, Theodor-Heuss-Str.41, 45966 Gladbeck
Schreiben vom 15.09.2001

Abwägungen im einzelnen:

Zu 1 – 4: - Anregungen zu Gebäudehöhen

Die Einwender lehnen die viergeschossige Neubebauung aufgrund der Höhe ab. Sie widersprechen der Aussage, dass die Bebauung sich der Umgebungsbebauung unterordnet. Die vorhandene bebauung, insbesondere nach Süden und Westen wird dominiert und für die Eigentumsnutzung entwertet.

Sie bringen vor, dass die Begründung einerseits und die Bebauungsplaneintragungen andererseits (III + PD, d.h. ohne Wohnnutzung des Daches) zur max. Geschosshöhe und zum Dachabschluss Widersprüche aufweisen.

Es wird um Übersendung von Entwurfsplänen (Schnittzeichnungen) gebeten.

Abwägung:

Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan unter 5.1 beschrieben, soll der Bereich des ehemaligen Bauhofes über die bereits vorhandene Zufahrt von der Lindenstraße bzw. Riesener Straße als Wohnbaufläche entwickelt werden. Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser in viergeschossiger Bebauung. Diese soll sich in der Höhenentwicklung insgesamt an der Umgebungsbebauung orientieren. Durch die Festsetzung auf drei Vollgeschosse plus einem vierten Staffelgeschoss ist die Bebauung in ihrer Höhe beschränkt worden. Dieses ist auch im Bebauungsplan mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse auf III umgesetzt worden. Durch die Zulässigkeit eines Pultdachs (PD) im Bebauungsplan besteht die Möglichkeit zur Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses, welches jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden kann. Gemäß den landesrechtlichen Vorschriften der BauONW ist ein Staffelgeschoss nur dann ein Vollgeschoss, wenn es größer als zwei Drittel des darunterliegenden Geschosses ist.

Ein Widerspruch zwischen der Begründung und den Festsetzungen im Bebauungsplan ist somit nicht vorhanden.

In diesem Zusammenhang ist noch zu bemerken, dass eine Wohnnutzung des Dachgeschosses nicht ausgeschlossen und somit zulässig ist.

Der Eigentümer der Fläche, die GWG Gladbeck mbH hat für eine geplante Bebauung Vorentwürfe erarbeitet. Diese sind dem Stadtplanungs- und Bauausschuss bei seiner Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 19.10.2000 vorgelegt worden. In einer Schnittzeichnung sowie Isometrie wurde dargestellt, dass sich die Bebauung in seiner Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung anpasst. Die südlich angrenzende Wohnbebauung der Einwender ist in ihrer Geschossigkeit dem Neubaubereich untergeordnet. Hierbei ist festzustellen, dass die notwendigen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden eingehalten sind. Zudem ist keine unterschiedliche Nutzung, d.h. Reine Wohnbebauung auf beiden Seiten, geplant. Die Neubebauung befindet sich nördlich der Wohngrundstücke der Einwender, so daß auch keine Verschattung zu erwarten ist. Den Einwendern wurden entsprechende Entwurfsskizzen zugesandt.

Zu 1 – 14: Entwässerung

Die Einwender lehnen die geplante Entwässerung der Neubebauung in die vorhandene Kanalisation der Bülser Straße ab. Sie bringen vor, dass es schon jetzt bei jedem stärkeren Regen zu einer Überflutung im Stichweg der Bülser Straße kommt. Die Situation der hydraulischen Überlastung des Kanals soll der Verwaltung bekannt sein.

Die überlastete Kanalisation führt das Wasser über den 300 mm großen Kanal des Stichweges nicht nur nicht ab, sondern drückt im Gegenteil das Wasser aus dem überlasteten Abwasserkanal (600 mm) der Bülser Straße massiv in den Stichweg ein und führt zu Überflutungen. Es wird ausgeführt, daß von seiten der Stadt Gladbeck zur Zeit an provisorischen Maßnahmen bis zu einer Besserung der Haushaltssituation gearbeitet wird. Die Einleitung von zusätzlichem Abwasser verschärft die Situation.

Unabhängig davon ist nicht einsehbar, dass eine Flächenversiegelung sanktioniert werden soll und keine (wenigstens teilweise) Versickerung für das Oberflächenwasser vorgeschrieben wird. Dessen bisherige Restableitung (soweit nicht versickert) geschieht (dem Gefälle im Gelände folgend) offenbar in den westlich gelegenen Kanal der Riesener Straße.

Abwägung:

Die hydraulischen Überlastungen des Kanalnetzes im angesprochenen Bereich sind der Stadt Gladbeck bekannt. Nach Auskunft der Entwässerungsabteilung des Ingenieuramts sind bereits provisorische Maßnahmen zur Entlastung realisiert worden.

Die im Bebauungsplangebiet vorgesehene Bebauung wirkt sich aufgrund der damit verbundenen Teilentsiegelung der heute vollflächig versiegelten, ehemaligen Betriebsfläche des Tiefbauunternehmens positiv auf das Kanalisationsnetz aus. Um aber den Einfluss auf den Bereich der Bülser Straße weitgehend zu reduzieren, wird darüber hinaus die zulässige Einleitungsmenge für das Bebauungsplangebiet auf 5 Liter pro Sekunde begrenzt. Der hierfür erforderliche Stauraum für das Niederschlagswasser ist mit einer sehr hohen Absicherung zu planen. Die Berechnung wird für 10jähriges theoretisches Regenereignis mit dem Faktor $n = 0,1$ bemessen.

Darüber hinaus wird eine (teilweise) Ableitung der Entwässerung in den Kanal der Riesener Straße nochmals überprüft und angestrebt. Entsprechende Leitungsrechte sind im Bebauungsplan bereits eingetragen. Auch hier wird die maximal zulässige Einleitungsmenge von 5 Litern pro Sekunde betragen. Die Begrenzung auf diesen Wert hat einen weiteren positiven Effekt auf die Belastung des Kanalnetzes.

Die ergänzenden Aussagen zur Entwässerung werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

**Zu 15: Herr Heinz Enxing, Voßstraße 147, 45966 Gladbeck
Schreiben vom 23.10.2001**

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 Vinzenz Parks 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.

Abwägung:

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.

**Zu 16: Herr Arthur Kläser -Hausverwaltung der Eigentümergemeinschaft Bülser
Straße 17-, Theodor-Heuss-Str.41, 45966 Gladbeck
Schreiben vom 15.09.2001**

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

16.1 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.

Abwägung:

Der hier angesprochene Kanal vom Blockinnenbereich dient der Entwässerung der neuen Wohngebäude. Die Führung des Kanals ist nicht abhängig von dem natürlichen Gefälle des Geländes, sondern von den tatsächlichen Höhenverhältnissen des Kanals. 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. Aus diesem Grunde wird die im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsführung so beibehalten.

Zur Entwässerungssituation selbst wird auf die ausführliche Abwägung der Schreiben unter Punkt 1-14 dieser Vorlage verwiesen.

16.2 Erholungszone, Spielplatz im Süden des geplanten Baugebietes

Herr Kläserer 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.

Abwägung:

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 Nachbarschutzes 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.

Weiterer Hinweis zu möglichen Altlasten:

Die Abteilung Bodenschutz/Altlasten der Stadt Gladbeck weist darauf hin, dass im Rahmen der derzeit durchgeführten Altstandorterfassung Hinweise auf eine früher im südöstli-

chen Bereich des Bebauungsplangebiets (Bülser Str. 17; 1937: Berliner Straße 17) existierende Essenzfabrik gefunden wurden. Die Hinweise entstammen von Einträgen aus alten Adressbüchern der Jahrgänge 1937 und 1979.

Unter der Sammelbezeichnung „Essenzenfabrik“ kann sich – je nachdem was produziert wurde – ein altlastrelevanter oder nicht altlastenrelevanter Betrieb verbergen. Näheren Aufschluss kann hier nur eine Recherche liefern.

Die ergänzende Recherche im Bauarchiv ergab keine Hinweise auf eine entsprechende Fabrik. Nach Angaben des Kreises existiert ein schwacher Hinweis über das Indirekteinleiter-Kataster. Weitere Recherchen werden derzeit vom Kreis Recklinghausen durchgeführt.

Derzeit kann über das Kontaminationspotential der Essenzfabrik noch keine Aussage getroffen werden. Erst nach Vorliegen der Rechercheergebnisse des Kreises wird darüber entschieden werden könne, ob die Fläche ins Altlastenkataster aufgenommen wird oder nicht.

Der Kreis Recklinghausen hat in seiner Stellungnahme vom 05.08.2003 zum offengelegten Bebauungsplan keine Anregungen vorgebracht. Über die vorgenannten Untersuchungen wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung unter Punkt 10.0 Altlasten aufgenommen. Sollte sich im weiteren Verfahren ein Altlastenverdacht bestätigen, so werden beim Baugenehmigungsverfahren entsprechende Sicherungsmaßnahmen eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Folgende

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

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung:

Nicht zur Verfügung

Beschlussentwürfe:

Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

I. Anregungen

Zu 1 - 4

Anregungen zu **Gebäudehöhen** entspr. Schreiben der lfd. Nr. 1 - 4

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Zu Nr. 1- 14

Anregungen zur **Entwässerung** entspr. Schreiben der lfd. Nrn 1 - 14

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Zu Nr. 15

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Zu Nr. 16

16.1 Die Anregungen werden zurückgewiesen.

16.2 Die Anregungen werden zurückgewiesen.

II. Satzungsbeschuß gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 122

Gebiet: Linden-, Riesener- und Bülser Straße

Mit der Begründung vom 25.08.2003 wird der Bebauungsplanes Nr. 122, Gebiet: Linden-, Riesener- und Bülser Straße, wie folgt als Satzung beschlossen:

Ortssatzung über die städtebauliche Ordnung des Gebietes Linden-, Riesener- und Bülser Straße

Bebauungsplan Nr. 122 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.NRW.S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV.NRW.S.245), 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) 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 28. März 2000 (GV NRW S. 245), hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am 2003 den Bebauungsplan Nr. 122, Gebiet: Linden-, Riesener- und Bülser Straße, als Satzung beschlossen.

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 122 besteht aus einem Blatt zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den aufgedruckten textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 ist auf dem Blatt „zeichnerische Festsetzungen“ mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

§ 2

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: