Stadt Gladbeck

Gladbeck, 13.10.2003

Vorlage Nr. 03/0478

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	20.11.2003	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 126
Gebiet: Bottroper Straße, Wiesenstraße
hier: Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung:
(ggf. zusätzlich)

Der seit dem 17.01.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 36/1a sieht ein zehngeschossiges Gebäude sowie eine max. siebengeschossige Anbaumöglichkeit vor. Das zehngeschossige Gebäude ist als Schwesternwohnheim der kath. Kirchengemeinde St. Lamberti konzipiert und gebaut worden. Die mögliche Erweiterung wurde bis heute nicht in Anspruch genommen. Heute wird das Gebäude mit seinen kleinen Wohnungen als normales Mietobjekt dem Markt angeboten.

Zwischenzeitlich wurde das Gebäude (Bottroper Str. 50) veräußert. Der neue Grundstückseigentümer beabsichtigt, die bestehenden Rechte aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht mehr umzu-setzen. Anstelle der mehrgeschossigen sehr massiven Bebauungsmöglichkeit sollen vier zweige-schossige Einfamilienhäuser (in Anlehnung an die bestehende Bebauung Bottroper Str. 52 - 74) auf dem Grundstück errichtet werden.

Neben der Nutzung der vorhandenen Zufahrt als Erschließung für das Grundstück ist ein erweitertes Stellplatz- und Garagenkonzept aufgrund der vielen kleinen Wohnungen vorgesehen. Die vorhandene Zufahrt bietet darüber hinaus die Möglichkeit, auch das städtische Grundstück Sandstraße 13 hierüber rückwärtig zu erschließen. Das bedeutet, dass auf das im Bebauungsplan Nr. 36/2 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (westlich des Grundstückes Bottroper Straße 46) verzichtet und der heute existierende Gehölzstreifen erhalten werden kann.

Um das beschriebene Konzept umsetzen zu können, ist es notwendig, das entgegenstehende Planungsrecht der Bebauungspläne Nr. 36/1a und 36/2 durch den (nun aufzustellenden) Bebauungsplan Nr. 126 zu ersetzen. Hierzu hat der Stadtplanungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 04.09.2001 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplangebiet Nr. 126, Gebiet: Bottroper Straße, Wiesenstraße, gefasst.

Die Beteiligung der Bürger zum o. g. Bebauungsplanverfahren wurde in der Zeit vom 09.04.2003 bis 22.04.2003 durchgeführt. Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist in der Zeit vom 28.03.2003 bis 19.05.2003 durchgeführt worden. Nachfolgend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen:

1. Emschergenossenschaft (Schreiben vom 15.04.2003)

2. E.ON Kraftwerke GmbH (Schreiben vom 15.05.2003)

3. Deutsche Telekom AG (Schreiben vom 09.05.2003)

4. Kreis Recklinghausen (Schreiben vom 14.05.2003)

zu1.: Emschergenossenschaft

Die Emschergenossenschaft erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken. Sie bittet jedoch um Beachtung folgender Hinweise:

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluß an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation durch die genossenschaftlichen Vorfluter Wittringer Mühlenbach und Boye über das genossenschaftliche Pumpwerk Bottrop Boye abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Bottrop gereinigt werden.

Unter Hinweis auf § 51a LWG ist hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes der Abfluß des Regenwassers von Dachflächen und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B: Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen. Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Stellungnahme:
Der Hinweis bzgl. des anfallenden Abwassers wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und somit beachtet.

Da der § 51a LWG lediglich für Grundstücke gilt, die erstmals nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, kann eine Versickerung im vorliegenden Fall nicht gefordert werden.

Zu 2.: E.ON Kraftwerke GmbH

Die E.ON Kraftwerke GmbH teilt in ihrer Stellungnahme mit, daß im Plangebiet eine Fernwärmeleitung 2 x DN 65 / 50 der E.ON Fernwärme GmbH verlegt ist.
Sie weist darauf hin, daß auf dem Grundstück 149 der Flur 98 im Bebauungsplan Garagen innerhalb der Schutzstreifenfläche geplant sind. Innerhalb des Schutzstreifens von 1,5 m beiderseits der Leitungsmittelachse dürfen keine Gebäude errichtet, keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt und keine sonstigen Handlungen vorgenommen werden, die den Bestand der Leitung gefährden. Deshalb bitten sie, die Flächen für die Garagen entsprechend zurückzunehmen und die Leitungstrasse nebst Schutzstreifenfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der E.ON Fernwärme GmbH gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten.

Stellungnahme:
Der Anregung, die Garagenstandorte soweit zurückzunehmen, 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 Garagenstandorte 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.

Zu 3.: Deutsche Telekom AG

Die Telekom AG teilt in ihrer Stellungnahme mit, daß im Plangebiet zur telekommunikationstechnischen Versorgung die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich wird.
Sie machen darauf aufmerksam, daß aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Sie beantragen daher folgendes sicherzustellen:

- *das für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;*
- *das auf Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eingeräumt wird;*
- *das zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümererklärung einzufordern und der Telekom AG auszuhändigen;*
- *das eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.*

Stellungnahme:
Im Bebauungsplan ist die Erschließungsfläche über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt und der Versorgungsträger (somit auch Deutsche Telekom) bereits geregelt.
Weitergehende noch notwendig werdende Regelungen können nicht im Bebauungsplan vorgenommen werden und sind über beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zwischen den Versorgungsträgern und den Erschließungsträgern bzw. Bauherren privatrechtlich zu vereinbaren.

Zu 4.: Kreis Recklinghausen

Der Kreis Recklinghausen bringt verschiedene Anregungen zur Planung vor.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Aus Sicht der "Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde" ergeben sich zum Bebauungsplan keine wesentlichen Anregungen, da im Altlastenkataster für das Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen und/oder Altlasten eingetragen sind.
Die ausgewiesene Fläche selbst liegt allerdings im Grundwasserabstrom zu der im Altlastenkataster eingetragenen Altlastfläche der ehemaligen Färberei und chemischen Reinigung Malorny (4407/65) und der ehemaligen Tankstelle Bottroper Straße / Sandstraße (4407/2009).
Auf dem Gelände der ehemaligen chemischen Reinigung konnten durch Untersuchungen Belastungen der Bodenluft und des Grundwassers durch LHKW nachgewiesen werden (Bebauungsplanverfahren 36/2). Durch die Untersuchungen wurde des Weiteren festgestellt, daß die Verunreinigungen vom Grundwasser bereits in die nähere Umgebung des Geländes, d. h. in Richtung des Plangebietes, ausgetragen worden sind.
Zur Reduzierung der Bodenluft- und Grundwasserbelastung wurde durch die Stadt auf dem Gelände der ehemaligen chemischen Reinigung eine Grundwasser- und Bodenluftsanierungsanlage errichtet und betrieben. Um eine weitere Schadstoffausbreitung in Abstromrichtung zu unterbinden und um äußere Einflüsse auf den Betrieb der Grundwassersanierungsanlage zu vermeiden, ist im Plangebiet die Nutzung des Grundwassers zu Brauchwasserzwecken (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) zu untersagen.

Stellungnahme:
Der Anregung der "Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde" wird gefolgt. Ein dementsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Aus Gründen des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes bittet die "Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde" um Aufnahme folgender Hinweise für die spätere Bauausführung:

- *Im gesamten Plangebiet sind die Vorgaben des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 12.07.1999) zu beachten.*
- *Böden, die außerhalb des Plangebietes zu beschaffen sind, haben grundsätzlich die in Anhang 2, Punkt 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 m über dem höchst zu erwartenden Grundwasserstand sind Materialien einzubauen, die die Schadstoffgehalte für den Zuorbdnungswert Z 0, in den übrigen Bereichen Z 1.1, nach den Tabellen II 1.2-2 und II 1.2-3 der Technischen Regeln der LAGA einhalten.
- *Die Verwertung weiterer von der TR LAGA erfassten Reststoffe/Abfälle ist grundsätzlich mit dem Umweltamt des Kreises Recklinghausen abzustimmen.*
- *Die Anlieferung und der Einbau externer Materialien ist gutachterlich zu begleiten und 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 Hinweise im Bebauungsplan.

Kreisgesundheitsamt

Das Kreisgesundheitsamt regt trotz der Ausführungen unter Ziffer 7.0 -Immissionsschutz- in der Begründung an, für die lärmzugewandten Gebäudeteile des Gebäudes Bottroper Straße 50 die Festsetzung von Schallschutzfenster der Klasse 3, einschl. einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung für die schutzbedürftigen Räume (Schlafräume / Kinderzimmer) aufzunehmen, um die festgestellten Bauschalldämmmaße einzuhalten.

Stellungnahme:
Der seit dem 17.01.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 36/1a, Gebiet: Wiesen- / Hermann- / Sand- / Bottroper Straße, setzt für das Grundstück Bottroper Straße 50 ein Mischgebiet fest. Aufgrund der Gebietsfestsetzung werden die lärmtechnischen Beurteilungswerte selbst bei teilweise geöffneten Fenstern eingehalten.
Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanbereiches wird das Baugebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Somit gelten zukünftig niedrigere Lärmimmissionswerte. Bei der Beurteilung der künftigen Planungssituation ist die plangegebene Vorbelastung von Bedeutung, da durch den Straßenverkehr keine veränderten unzumutbaren Belästigungen und Störungen auf die Umgebung bzw. auf das o.a. Grundstück einwirken. Ausgehend von dieser Annahme ist bei der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes auch im Hinblick möglicher Immissionskonflikte, resultierend aus dem Straßenverkehr, eine Lärmprognose erstellt worden.
Die in der Lärmprognose festgestellten Verkehrslärmimmissionen machen bei künftigen Umbaumaßnahmen, wie unter Ziffer 7.0 -Immissionsschutz- in der Begründung beschrieben, am Gebäude Bottroper Straße 50 an der straßenzugewandten Seite die Verwendung von Außenbauteilen mit einem Bauschalldämmmaß (R`w,res) in Höhe von 35 dB(A) erforderlich. Da dieses Bauschalldämmmaß bereits schon durch Einhaltung der gültigen Energieeinsparverordnung erreicht wird, ist auf eine dbzgl. Festsetzung von Schallminderungsmaßnahmen im Bebauungsplan verzichtet worden.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine [x]

Folgende [ ]

Einnahme (€)	VwHH	VmHH
Einmalig:		
Jährlich:		
Darin enthalten:		
Zuschüsse:		
Beiträge Dritter:		

Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
Einmalig:		
Jährlich:		
Darin enthalten:		
Personalkosten:		
Unterhaltungs- u. Betriebskosten:		
Finanzierungs-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 20.10.2003 ist der Bebauungsplan Nr. 126, Gebiet: Bottroper Straße, Wiesenstraße, entsprechend der Entwurfsfassung vom 20.10.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Bebauungspläne Nr. 36/1a, Gebiet: Wiesenstraße / Hermannstraße / Sandstraße / Bottroper Straße, rechtsverbindlich seit dem 17.01.1979, und Nr. 36/2, Gebiet: Bottroper Straße / Sandstraße / Friedenstraße / Rentforter Straße, rechtsverbindlich seit dem 25.06.1998, sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 aufgehoben werden und sind 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: