

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	13.05.2004	
Rat	Ratsherr Drews	27.05.2004	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Bebauungsplan Nr. 126**

**Gebiet: Bottroper Straße / Wiesenstraße**

**I. Beschlussfassung über Anregungen**

**II. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 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 umzusetzen. Anstelle der mehrgeschossigen sehr massiven Bebauungsmöglichkeit sollen vier zweigeschossige 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 gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 09.04.2003 bis 22.04.2003 durchgeführt. Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

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

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB ist in der Zeit vom 28.03.2003 bis 19.05.2003 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 20.11.2003 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 126 gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Diese ist in der Zeit vom 25.02.2004 bis 24.03.2004 durchgeführt worden. Anregungen zum offengelegten Entwurf wurden nur vom Kreis Recklinghausen vorgebracht. Das entsprechende Schreiben ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Vor dem Satzungsbeschuß 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 14.05.2003- (Beteiligung gem. § 4 BauGB)  
und -Schreiben vom 26.03.2004- (Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB)**

Der Kreis Recklinghausen bringt folgende Anregungen zur Planung vor:

**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.*

**Abwägung:**

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 und damit der notwendige Immissionsschutz bereits schon durch Einhaltung der gültigen Energieeinsparverordnung erreicht wird, ist eine gesonderte Festsetzung von Schallminderungsmaßnahmen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird die Forderung des Kreises, in Schlaf- und Kinderzimmern zusätzlich fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, zurückgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß bei gekippten Fenstern eine Pegelminderung von 15 dB(A) erreicht wird, ist bei einem maximalen Beurteilungspegel von 51 dB(A) nachts der Anhaltswert für den Innenraumpegel der DIN 2719 in Höhe von 35 dB(A) in der Nachtzeit im ungünstigsten Fall höchstens um 1 dB(A) überschritten. Diese marginale Überschreitung eines Anhaltswertes rechtfertigt nicht die Festsetzung einer Zwangsbelüftung.

Aus den vorgenannten Gründen sollte den Anregungen des Kreises in Bezug auf die Festsetzung von weitergehenden Schallschutzmaßnahmen nicht gefolgt werden..

**Nächster Verfahrensschritt:**

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

folgende

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

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

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 und aus der Offenlage wird nicht gefolgt.

## II. Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

### Bebauungsplan Nr. 126

Gebiet: **Bottroper Straße, Wiesenstraße**

Mit der Begründung vom 20.10.2003 wird der Bebauungsplan Nr. 126, Gebiet: Bottroper Straße, Wiesenstraße, wie folgt als Satzung beschlossen:

**ORTSSATZUNG**  
**über die städtebauliche Ordnung des Gebietes**  
**Bottroper Straße, Wiesenstraße**  
**Bebauungsplan Nr. 126**  
**vom 2004**

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.....2004 den Bebauungsplan Nr. 126 als Satzung beschlossen.

### § 1

Der Bebauungsplan Nr. 126 besteht aus einem Blatt zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichen-erklärungen und den aufgedruckten textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 ist auf dem Blatt „zeichnerische Festsetzungen“ mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

### § 2

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, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 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: