

Vorlage Nr. 10/0106

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbourat Tum	04.03.2010	
Rat	Ratsherr vorm Walde	25.03.2010	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 139

Gebiet: Hege- / Lottenstraße

hier: I. Beschlussfassung über Anregungen

II. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Begründung:

Mit Schreiben vom 24.07.2003 ist der Antrag gestellt worden, für ein ca. 4000 m² große Grundstück (Flur 128, Flurstück 217) einen "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan" einzuleiten, um an der Lottenstraße Baurechte für ca. 20 Wohneinheiten als Doppelhäuser entwickeln zu können. Eine Umsetzung dieses Vorhabens setzt allerdings eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes voraus, der für das genannte Grundstück eine "landwirtschaftliche Fläche" darstellt. Darüber hinaus stehen die Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 4 zur Zeit einer baulichen Entwicklung dieser Fläche entgegen.

Trotz der ungünstigen planungsrechtlichen Voraussetzungen wird eine Baulandentwicklung an diesem Standort unter bestimmten Rahmenbedingungen als sinnvoll erachtet. Dazu gehört, die beantragte Fläche nicht isoliert zu betrachten, sondern zusammen mit angrenzenden städtischen Liegenschaften zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept zu entwickeln. Zu den städtischen Liegenschaften gehören in erster Linie Teile des angrenzenden Friedhofserweiterungsbereiches, der auf Grund der geänderten Bedarfslage nicht mehr benötigt wird. Im Weiteren sind städtebauliche Vorentwürfe erarbeitet worden, die skizzieren, wie im Bereich dieser Erweiterungsfläche eine Bebauung entwickelt werden kann, die auch den Bedürfnissen des Friedhofbetriebes Rechnung trägt.

Für den westlichen Teil des Plangebietes, der sich einschließlich der bestehenden Zuwegungen (Zufahrten zu den Höfen Wortmann und Niewerth) im Privatbesitz befindet, musste in Abstimmung mit dem Kreis Recklinghausen und der Bezirksregierung Münster eine sinnvolle Abgrenzung des zukünftigen Baugebietes gefunden werden. Hierzu fanden Gespräche bei der Unteren Landschaftsbehörde und bei der Bezirksregierung Münster statt. Die erarbeiteten Entwurfsvorschläge, die eine maximale Ausdehnung des Baulandes auf das westlich angrenzende Gelände eines Gartenbaubetriebes vorsahen, wurden von den

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Behörden als problematisch beurteilt, weil das konzipierte Baugebiet in einen regionalen Grünzug hineinragen würde. Da der Grünzug im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ausgewiesen ist, würde eine Einbeziehung von größeren Bauflächen über den Weg zum Hof Niewerth hinaus ein GEP-Änderungsverfahren nach sich ziehen, dessen Erfolgsaussichten z. Zt. begrenzt sind. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen soll das Baugebiet an seinem westlichen Rand mit einem 35-40m tiefen Streifen als Bauland entlang der Zufahrt zum Hof Niewerth entwickelt werden.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 09.03.2006 den Aufstellungsbeschluss für das o.g. Bebauungsplanverfahren gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.09.2008 bis 07.10.2008 durchgeführt. Anregungen sind in diesem Zeitraum nicht vorgebracht worden. Im Nachgang zur Beteiligung der Öffentlichkeit hat die Fa. Pilkington Holding GmbH mit Schreiben vom 24.11.2008 Anregungen zu den im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan vorgetragen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 29.07.2008 bis 05.09.2008 und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 02.12.2008 bis 15.01.2009 durchgeführt worden. Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise im Zuge der beiden o.g. Verfahrensschritte abgegeben: Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Hamm (Schreiben vom 17.12.2008), PLE doc GmbH (Schreiben vom 26.08.2008), RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (Schreiben vom 15.08.2008), ELE Emscher Lippe Energie GmbH (Schreiben vom 06.08.2008 und 06.01.2009), Bezirksregierung Münster [ehem. StUA] (Schreiben vom 10.09.2008 und 09.02.2009), Regionalverband Ruhr (Schreiben vom 18.08.2008 und 12.12.2008), Kreis Recklinghausen (Schreiben vom 03.09.2008 und 15.01.2009). 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 im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.09.2009 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 139 gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese ist in der Zeit vom 02.11.2009 bis 01.12.2009 durchgeführt worden. Anregungen zum offengelegten Entwurf wurden von der ELE Emscher Lippe Energie GmbH (Schreiben vom 30.11.2009) vorgebracht.

Vor dem Satzungsbeschluss ist über die nachfolgend aufgeführten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beraten und zu entscheiden.

1. Fa. Pilkington Holding GmbH, Schreiben vom 24.11.2008

Anregung:

In ihrem Schreiben äußert die Pilkington Holding GmbH die Befürchtung, dass durch die vorgesehene bauliche Entwicklung Beeinträchtigungen für ihren Betrieb entstehen können. Sie regen daher an, auf die Entwicklung eines Baugebietes in ihrem unmittelbaren Umfeld zu verzichten oder geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass keine Beeinträchtigungen für die Fa. Pilkington entstehen.

Abwägung:

Der Anregung der Pilkington Holding GmbH wurde in der Form nachgekommen, als das zur Ermittlung von immissionsbedingten Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm eine gutachterliche Untersuchung für das Plangebiet vorgenommen worden ist. Dabei wurden insbesondere die Auswirkungen für die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche der westlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebe Pilkington Holding GmbH und Glasrecycling Reiling GmbH betrachtet.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass entsprechend der immissionsschutztechnischen Beurteilung der Gewerbegeräusche der südwestliche Bereich des Plangebietes bis ungefähr 80 m nordöstlich der Lottenstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) und der weiter nordöstlich gelegene Teil als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden kann. In diesem Fall werden die zulässigen Lärmrichtwerte für die Wohngebiete überall sicher eingehalten bzw. unterschritten. Eine erneute Anregung der Pilkington Holding GmbH ist während der öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht worden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass von Seiten der Pilkington Holding GmbH keine Bedenken mehr vorliegen.

2. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederl. Hamm, Schreiben vom 17.12.2008

Anregung:

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn folgender Hinweis berücksichtigt wird:

Schon zu Beginn der Planungsarbeiten für Baugebiete und andere immissionspflichtige Gebiete oder Anlagen sind durch den Planungsträger im Bereich vorhandener oder geplanter Straßen wirksame Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrsimmissionen, vor allem durch ausreichende Abstände von den Hauptverkehrsstraßen, vorzusehen. Unter Hinweis auf die Grundsätze des § 50 BImSchG und des § 1 (3 und 4) BauGB bittet der Landesbetrieb, eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Eine Prüfung, insbesondere in schalltechnischer Hinsicht, über straßenplanerische und anbaurechtliche Belange hinaus, erfolgt von ihm nicht.

Abwägung:

Der Anregung des Landesbetriebes Straßenbau NRW wurde in der Form nachgekommen, als das zur Ermittlung von immissionsbedingten Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm eine gutachterliche Untersuchung für das Plangebiet vorgenommen worden ist.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten und der vorgenommenen Betrachtungen hinsichtlich der immissionsschutztechnischen Beurteilung für das künftige Baugebiet von der Autobahn A 31 keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet ausgelöst werden. Während der öffentlichen Auslegung sind vom Landesbetrieb keine Bedenken mehr vorgebracht worden.

3. PLE doc GmbH, Schreiben vom 26.08.2008

Anregung:

Die PLE regt in ihrer Stellungnahme an, die Verläufe der Versorgungseinrichtungen von der E.ON Ruhrgas AG und der GasLINE GmbH & Co.KG in den Bebauungsplan zu übernehmen und in der Begründung zu erwähnen.

Abwägung:

Der Anregung der PLE ist gefolgt worden. Die Verläufe der Versorgungseinrichtungen sind zur öffentlichen Auslegung im Bebauungsplan übernommen worden und durch ein Leitungsrecht zug. der Begünstigten gesichert. Eine erneute Stellungnahme der PLE doc GmbH wurde während der öffentlichen Auslegung nicht abgegeben. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass nach entsprechender Berücksichtigung der Anregung keine Bedenken mehr vorliegen.

4. RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH, Schreiben vom 15.08.2008

Anregung:

Die RWW hat gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Dabei geht sie davon aus, dass ihre vorhandenen Anlagen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können.

Ferner weisen sie darauf hin, dass Kosten, die durch Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen aufgrund von Bodenbelastungen (Punkt 12 der Begründung, Altlasten) im Trassenbereich ihrer Leitungen entstehen, nicht von ihr getragen werden.

Abwägung:

Die Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen basieren auf dem Konzept zur Flächenaufbereitung für die geplante Umnutzung zur Wohnbebauung bzw. auf den Kernpunkten der vorliegenden Untersuchungen im Bereich des Altstandortes ehemalige "Vaerst'sche Ziegelei". Dieses Konzept ist in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 12, Altlasten, dargelegt und gilt auch für die Erweiterung der vorhandenen Leitungen im Neubaubereich. Die Kosten für die notwendigen Maßnahmen werden nicht von der RWW getragen. Insofern wird der Anregung der RWW gefolgt.

Weitergehende Hinweise oder Anregungen wurden während der öffentlichen Auslegung nicht abgegeben.

5. ELE Emscher Lippe Energie GmbH, Schreiben vom 06.08.2008, 06.01.2009 und 30.11.2009

Anregung:

Die ELE teilt in ihrer Stellungnahme vom 06.08.2008 mit, dass sie im Bereich des Bebauungsplanes verschiedene Energieversorgungseinrichtungen sowie die Transformatorstation „Hegestraße 182“ betreiben und unterhalten. Das Grundstück (Flurstück 208) der Transformatorstation ist Eigentum der ELE. Weiterhin bittet sie um Eintragung eines Leitungsrechtes für Versorgungsträger innerhalb eines ein Meter breiten Schutzstreifens für eine im künftigen Baufeld verlaufende Energieversorgungstrasse.

In ihrer ergänzenden Stellungnahme vom 06.01.2009 teilt die ELE mit, dass sie sich eine Verlegung des über den künftigen Baufeldern liegenden Niederspannungskabel sowie einen Tausch des Grundstücks der Transformatorstation vorstellen können. Hierzu muss ein entsprechender Standort im näheren Umkreis der jetzigen Versorgungsfläche abgestimmt und gesichert werden. Darüber hinaus teilen sie mit, dass anfallende Kosten aus dieser Maßnahme nicht von der ELE übernommen werden.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung teilt die ELE mit Schreiben vom 30.11.2009 mit, dass sie den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standort als Versorgungsfläche zustimmen können. Allerdings verweisen sie darauf, dass die für den Parkplatz und der Versorgungsfläche vorgesehene Eingrünungsmaßnahme ohne Baumanpflanzungen geplant werden

soll, um die Station vor Beschädigungen durch Wurzelwerk zu schützen. Des weiteren dürfen Hindernisse das Öffnen der Türen der Kompakt-Trafostation nicht behindern.

Abwägung:

Der Anregung der ELE wurde in der Form nachgekommen, dass künftig die notwendige Verlegung der vorhandenen und über künftigen Baufeldern verlaufenden Niederspannungskabel über geeignete Regelungen im abzuschließenden Erschließungsvertrag sichergestellt wird. Die Leitungen sollen zukünftig innerhalb des öffentlichen Straßenraumes verlegt werden. Für die Transformatorstation ist ein geeigneter Standort abgestimmt und im Bebauungsplan als Versorgungsfläche festgesetzt worden. Baumanpflanzungen oder behindernde Eingrünungsmaßnahmen sind für die festgesetzte Versorgungs- und Parkplatzfläche nicht vorgesehen. Bzgl. der Kostenübernahme sind entsprechende Regelungen im Erschließungsvertrag mit dem Investor zu treffen. Insoweit wird der Anregung der ELE gefolgt.

6. Bezirksregierung Münster [ehem. StUA] Schreiben vom 10.09.2008, 09.02.2009 und 14.01.2010

Anregung:

Die Bezirksregierung trägt in ihrer Stellungnahme vom 10.09.2008 zur Aufstellung des Bebauungsplanes aus Gründen des Lärmschutzes Bedenken vor.

Sie verweisen darauf, dass auf der Grundlage einer vorgenommenen schallschutztechnischen Untersuchung (Ansiedlung Firma Reiling) aus dem Jahre 2004 Vorbelastungen vorhanden sind, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein zu entwickelndes reines Wohngebiet, insbesondere zur Nachtzeit, führen können.

Sie regen an, das o.g. Gutachten aufgrund der geänderten Situation sowohl im Planungsbereich als auch bei den betroffenen Betrieben zu aktualisieren und dabei zu prüfen, ob die Immissionsrichtwerte durch die vorhandenen Betriebe einschließlich deren Fahrzeugverkehr entsprechend der TA Lärm eingehalten bzw. welche Maßnahmen zur Lärmminde- rung notwendig werden, damit der zulässige Lärmrichtwert für reine Wohngebiete sicher eingehalten werden kann.

In der ergänzenden Stellungnahme vom 09.02.2009 wird auf die Stellungnahme vom 10.09.2008 verwiesen und ausdrücklich begrüßt, dass zwischenzeitlich eine schallschutz- technische Beurteilung durch ein Gutachterbüro in Auftrag gegeben worden ist.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung teilt die Bezirksregierung mit Schreiben vom 14.01.2010 mit, dass aus Sicht des technischen Umweltschutzes teilweise Bedenken bestehen. Die Bezirksregierung kommt nach der Prüfung der Planunterlagen und des Gutachtens zu der Auffassung, dass die vom Gutachter vorgeschlagene Empfehlung nicht konsequent im Planverfahren umgesetzt wurde. Dies könnte durch die im Gutachten nicht konkret genannte Bezugslinie der Lottenstraße verursacht worden sein.

Nach der gutachterlichen Empfehlung wird aufgrund der vorhandenen gewerblichen Lärm- immission vorgeschlagen, erst ab einer Tiefe von 80 m nordöstlich der Lottenstraße die Bauflächen als reine Wohngebiete auszuweisen. Hierbei stellt die Bezirksregierung als anzunehmende Bezugsquelle auf den Bereich Hegestraße Hausnummer 200/194 ab. Da- bei verweisen sie auf das Ergebnis der Lärmuntersuchung, wonach der zulässige Lärm- richtwert in den geplanten Wohngebieten WR 1 und WR 2 nicht eingehalten werden kann. Sie empfehlen, die geplanten Wohngebiete WR 1 und WR 2 aufgrund der prognostizierten Lärmsituation als allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 BauNVO auszuweisen.

Abwägung:

Zur Ermittlung von immissionsbedingten Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm wurde eine gutachterliche Untersuchung für das Plangebiet vorgenommen. Dabei wurden die Auswirkungen sowohl für die vorhandene als auch geplante rückwärtige Bebauung an und nördlich der Hegestraße durch Verkehrsemissionen der Hegestraße selbst sowie der ca. 700 m entfernt befindlichen Autobahn A 31 untersucht. Darüber hinaus wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche der westlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebe Pilkington AG und Glasrecycling Reiling GmbH betrachtet.

Die Ergebnisse der Berechnungen des Gewerbelärms belegen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für reine Wohngebiete (WR) zur Tageszeit im gesamten Plangebiet unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Grundlagen eingehalten bzw. unterschritten wird. Die Unterschreitungen betragen mindestens 7 dB(A).

In der ungünstigsten Nachtstunde dagegen wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für reine Wohngebiete (WR) im südwestlichen Bereich des Plangebietes bis ungefähr 80 m nordöstlich der Lottenstraße um bis zu ca. 4 dB(A) überschritten. In diesem Bereich wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) hingegen eingehalten bzw. unterschritten. Im nordöstlichen Plangebiet, ungefähr 80 m nordöstlich der Lottenstraße, wird hier dann auch der Immissionsrichtwert der für reine Wohngebiete (WR) eingehalten bzw. unterschritten.

Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen zum Gewerbelärm machen deutlich, dass bei Würdigung der gewerblichen Bestandssituation einerseits und der städtebaulichen Zielsetzung Wohnbauentwicklung andererseits im Sinne von gegenseitiger Rücksichtnahme ein Aneinandergrenzen von Gewerbe- und Wohnnutzung durch eine Gliederung des Baugebietes realisierbar ist. Entsprechend der immissionsschutztechnischen Beurteilung der Gewerbeerläute wird daher der südwestliche Bereich des Plangebietes bis ungefähr 80 m nordöstlich der Lottenstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) und der weiter nordöstlich gelegene Teil als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Als anzunehmende Bezugsquelle ist für das Plangebiet auf den Bereich Hegestraße Hausnummer 216/214 entsprechend dem Lärmgutachten abgestellt worden. Insofern ist davon auszugehen, dass die zulässigen Lärmrichtwerte für die Wohngebiete überall eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die von der Bezirksregierung im Zuge der öffentlichen Auslegung geäußerten Bedenken bzgl. der Überschreitung der Lärmwerte für die Wohngebiete WR 1 und WR 2 treffen in der vorgebrachten Aussage so nicht zu. Der Bebauungsplan weist in seiner offengelegten Fassung im nordöstlichen Teil des Plangebietes drei Teilgebiete als reine Wohngebiete (WR 1 bis WR 3) aus. Aus den Schallimmissionsplänen im Anhang VII des Gutachtens ist zu erkennen, dass in diesen Gebieten der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag sicher eingehalten wird. Im Nachtzeitraum ist allenfalls eine geringfügige Überschreitung der am stärksten belasteten Dachgeschosse in einer Höhe über Grund von ca. 8 m um bis zu maximal 1 dB festzustellen. Eine derartig geringe Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes kann im Rahmen der städtebaulichen Abwägung gegenüber anderen Belangen zurückgestellt und im vorliegenden Fall (Wohngebiete WR 1 und WR 2) vernachlässigt werden. Eine Überschreitung des Richtwertes durch die Gesamtbelastung ist nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm dann zulässig, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt.

Dieses wird im Bebauungsplan in der Form gewährleistet, als das aufgrund der vorgenommenen Festsetzung eine zweigeschossige Bebauung, eingeschränkt durch eine

Wandhöhenbegrenzung von 3,80 m, die mögliche Lärmüberschreitung von bis zu maximal 1 dB erst bei einer Gebäudehöhe von 8 m, im Einfamilienhaus im sogenannten Spitzbodenbereich, vorzufinden wäre. Die vorgenommenen Festsetzungen im Bebauungsplan führen somit nicht zu Einschränkungen der Gewerbenutzungen. Der vorgebrachten Anregung der Bezirksregierung im Zuge der öffentlichen Auslegung wird nicht gefolgt und die geäußerten Bedenken zurückgewiesen.

7. Regionalverband Ruhr (RVR)

Anregung:

Der RVR teilt in seiner Stellungnahme vom 18.08.2008 mit, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 182 liegt. Da es sich um eine Arrondierungsfläche handelt, stellt der RVR - vorbehaltlich der Zustimmung der Verbandsgremien - seine Bedenken zurück. „Hierbei wird jedoch vorausgesetzt, dass eine nochmalige Erweiterung der Bebauung in den angrenzenden Freiraum ausgeschlossen wird und dass im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Nr. 139 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgeführt und im vollen Umfang durchgeführt werden.“

Abwägung:

Der Anregung des RVR wurde in der Form nachgekommen, dass mit der geplanten Wohnbaufläche die bauliche Entwicklung nördlich der Hegestraße abgeschlossen wird. Darüber hinaus gehende weitere Flächenentwicklungen sind nicht vorgesehen. Die im Schreiben des RVR aufgeführten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 139 sowie im Umweltbericht beschrieben. Während der öffentlichen Auslegung sind weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden.

8. Kreis Recklinghausen

Der Kreis hat aus Sicht seiner verschiedenen Fachabteilungen fachbezogene Stellungnahme abgegeben:

8.1 Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Anregung:

Im Schreiben vom 03.09.2008 äußert die „Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde“ (Untere BSB) gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken, wenn die im Gutachten vom August 2006 enthaltenen Empfehlungen des Büros Geo Terra und die nachfolgenden Ergänzungen (siehe beigefügte Anlage) beachtet werden.

Abwägung:

Der Anregung der „Unteren BSB“ wurde in der Form nachgekommen, dass die umfangreichen Empfehlungen des Büros Geo Terra und die Ergänzungen der „Unteren BSB“ bei der Herstellung des Baugebietes beachtet werden und in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 12, Altlasten, beschrieben worden sind. Während der öffentlichen Auslegung sind hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden.

8.2 Untere Wasserbehörde

Anregung:

Im Schreiben vom 03.09.2008 nimmt die "Untere Wasserbehörde" (UWB) Bezug auf die Begründung (Punkt 7 „Ver- und Entsorgung“) zum Bebauungsplan. Darin wird beschrieben, dass für das künftige Baugebiet bzgl. der Entwässerung ein Trennsystem vorgesehen ist. Sie verweist darauf, dass für eine abschließende wasserwirtschaftliche Beurteilung ein Entwässerungskonzept vorzulegen ist, welches die Entwässerung des Trennsystems detailliert darlegt.

Ferner teilen sie mit, dass für die naturnahe Umgestaltung des „Alten Haarbaches“ nach § 31 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der "Unteren Wasserbehörde" ein Antrag nach § 31 WHG zu stellen ist.

Im Schreiben vom 15.01.2009 teilt die UWB mit, dass entsprechend des vorgestellten Entwässerungskonzeptes bei einer gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers über die Regenrückhaltegrube in den „Alten Haarbach“ keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Dieses wird mit Schreiben zur öffentlichen Auslegung vom 01.12.2009 noch einmal bestätigt.

Abwägung:

Der Anregung der "Unteren Wasserbehörde" wurde in der Form nachgekommen, dass ein entsprechendes Konzept für die Entwässerung des Baugebietes der UWB vorgelegt worden ist. Wie aus der abgegebenen Stellungnahme vom 15.01.2009 schon zu entnehmen ist, bestehen im Grundsatz keine Bedenken gegen die beabsichtigte Entwässerungsplanung.

Der Antrag auf Umgestaltung des „Alten Haarbaches“ nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist durch das Ingenieuramt der Stadt Gladbeck der "Unteren Wasserbehörde" in der Zwischenzeit vorgelegt worden.

8.3 Untere Immissionsschutzbehörde

Anregung:

Im Schreiben vom 03.09.2008 regt die "Untere Immissionsschutzbehörde" an, hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltverträglichkeitsuntersuchung aufgrund der außerhalb des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebe zu prüfen, ob der Schutzanspruch im Einwirkungsbereich der Gewerbebetriebe für die beabsichtigten WR-Gebiete eingehalten werden kann.

Ferner ist zu prüfen, ob von dem nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb, auf dem Pferdehaltung betrieben wird, landwirtschaftliche Gerüche auf das Plangebiet einwirken.

Im ergänzenden Schreiben vom 15.01.2009 hat die "Untere Immissionsschutzbehörde" dann ebenfalls keine Bedenken, wenn die Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge nicht durch das Baugebiet geführt wird.

Abwägung:

Der Anregung der "Unteren Immissionsschutzbehörde" wurde in der Form nachgekommen, dass zur Ermittlung von immissionsbedingten Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm eine gutachterliche Untersuchung für das Plangebiet vorgenommen worden ist. Siehe

hierzu die Abwägung zu Punkt 1, Pilkington Holding GmbH, und Punkt 6, Bezirksregierung Münster [ehem. StUA].

Geruchsbedingte Einwirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb, auf dem Pferdehaltung betrieben wird, sind im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung nicht bekannt. Insofern ist dies für den Neubaubereich auch nicht zu erwarten.

Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt ist, ist eine separate Erschließungsfläche, die den landwirtschaftlichen Fahrzeugen die Zufahrt zu den Höfen ohne Durchfahrung des Baugebietes ermöglicht, vorgesehen. Diese Erschließung wird mit Hilfe eines Geh- und Fahrrechtes zug. der Allgemeinheit, der Versorgungsträger und der Stadt Gladbeck gesichert. Während der öffentlichen Auslegung sind hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden.

8.4 Kreisgesundheitsamt

Anregung:

In ihren Schreiben vom 03.09.2008 und 15.01.2009 regt das Kreisgesundheitsamt an, eine Verkehrslärbetrachtung für die Hegestraße durchzuführen, um spätere Konfliktsituationen für die Wohnnutzung hinsichtlich einer WR Ausweisung zu vermeiden.

Abwägung:

Der Anregung des Kreisgesundheitsamtes wurde in der Form nachgekommen, dass zur Ermittlung von immissionsbedingten Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm eine gutachterliche Untersuchung für das Plangebiet vorgenommen worden ist. Dabei wurden u.a. die Auswirkungen sowohl für die vorhandene als auch geplante rückwärtige Bebauung an und nördlich der Hegestraße durch Verkehrsemissionen der Hegestraße selbst untersucht.

Bei der Beurteilung wurden zunächst die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete (WR) zugrunde gelegt. Für den Bebauungsplanbereich kommt der Gutachter zu der Beurteilung, dass die Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags an den zur Hegestraße orientierten Fassaden der unmittelbar anliegenden bestehenden bzw. geplanten Bebauung um bis zu 15 dB(A) überschritten werden. Der Orientierungswert in Höhe von 40 dB(A) nachts wird um bis zu 17 dB(A) überschritten. Vor den Fassaden der im rückwärtigen Planbereich nördlich der Hegestraße geplanten Gebäude wird der Orientierungswert tags um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Aufgrund der durch Verkehrslärm einhergehenden Überschreitung der Orientierungswerte im unmittelbaren Bereich an der Hegestraße sind bei der Realisierung von Wohnbebauung nach den Maßgaben der DIN 18005 Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der notwendige Schallschutz für die Innenbereiche ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern zu erfüllen. Dies bedeutet, dass die Außenfassaden der Gebäude eine mindesterforderliche Schalldämmung aufweisen müssen.

Die festgestellten Verkehrslärmimmissionen machen demnach in den Baubereichen entlang der Hegestraße die Verwendung von Außenbauteilen mit einem Bauschalldämmmaß (R_{w,res}) in Höhe von 40 dB(A) erforderlich. An den von der Hegestraße abgewandten seitlichen Gebäudeteilen ist eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig.

Die Sicherung des notwendigen Schallschutzes für die bestehende Bebauung an der Hegestraße erfolgt mit Hilfe einer textlichen Festsetzung. In den Neubaubereichen wird da-

gegen kein Bauschalldämmmaß festgesetzt. In diesen Teilen beträgt dieses Maß ($R_{w,res}$) =35 dB(A) oder weniger und wird bereits durch die geltende Energieeinsparverordnung gewährleistet.

Darüber hinaus sind bei einer Neubebauung entlang der Hegestraße in allen zum Schlafen bestimmten Räumen sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 9, Immissionsschutz).

Während der öffentlichen Auslegung sind hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden.

8.5 Träger der Landschaftsplanung

Anregung:

In ihren Schreiben vom 03.09.2008 und 15.01.2009 regt der Kreis als Träger der Landschaftsplanung an, dass der Planung nicht widersprochen wird, „wenn die als Grünbereiche, Wegestrasse, Bachlauf des Haarbaches und als Regenrückhaltegrube gekennzeichneten Flächen gemäß § 16 (1) LG NRW im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4 verbleiben.

Der Bereich der Wohnbaufläche kann hingegen aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4 Gladbeck ebenso entfallen wie seine Ausweisungen EZ 3.8 I.1 und LSG 3.“

Abwägung:

Die Anregung wird in der Weise berücksichtigt, dass die spätere Herausnahme der geplanten Wohnbaufläche aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes und des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3 den aus dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entspricht.

Der Verbleib der außerhalb der Wohnbauflächen liegenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 139 im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und des Landschaftsschutzgebietes ist aus Sicht der Stadt Gladbeck zwar nicht erforderlich, stellt aber auch keinen Widerspruch zur geplanten baulichen Entwicklung dar. Während der öffentlichen Auslegung sind hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden.

8.6 Untere Landschaftsbehörde

Anregung:

Im Schreiben vom 03.09.2008 regt die „Untere Landschaftsbehörde“ an, dass keine Bedenken geltend gemacht werden, wenn das Gewässer „Alter Haarbach“ renaturiert und der Bereich auf Dauer gesichert wird.

Während der öffentlichen Auslegung wird mit Schreiben vom 01.12.2009 vorgebracht, dass noch hinsichtlich der „Artenschutzrechtlichen Vorschriften“ eine ergänzende Betroffenheitsprüfung vorzunehmen ist, um daraus möglicherweise neu ergebende Erkenntnisse in die abzugebende Stellungnahme einbeziehen zu können.

Abwägung:

Der Anregung der „Unteren Landschaftsbehörde“ (ULB) wurde in der Form nachgekommen, dass der Antrag auf Umgestaltung des „Alten Haarbaches“ nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch das Ingenieuramt der Stadt Gladbeck der „Unteren Wasserbehörde“ zeitnah vorgelegt worden ist. Es ist davon auszugehen, dass mit der ausgeführten Maßnahme der Bereich dann auf Dauer gesichert wird.

Die Prüfung der Betroffenheit nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist innerhalb des Umweltberichtes durch die „Artenschutzrechtliche Prüfung“ vorgenommen worden. In der ergänzenden Stellungnahme der ULB vom 17.12.2009 wird festgestellt, dass von Seiten der ULB nunmehr keine Bedenken bestehen.

Nach der Beschlussfassung über die Anregungen ist als nächstes der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Zur Zeit keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

I. Beschlussfassung über Anregungen

zu 1: Anregung der Fa. Pilkington Holding GmbH

Der Anregung wird insoweit gefolgt, dass geeignete Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, die keine Beeinträchtigungen für die Fa. Pilkington nach sich ziehen.

zu 2: Anregung des Landesbetrieb Straßenbau NRW

Der Anregung wird gefolgt.

zu 3: Anregung der PLE doc GmbH

Der Anregung wird gefolgt.

zu 4: Anregung der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH

Der Anregung wird gefolgt.

zu 5: Anregung der Emscher Lippe Energie GmbH

Der Anregung wird insoweit gefolgt, dass der Bebauungsplan notwendige Festsetzungen trifft, deren Umsetzung durch entsprechende Regelungen im Erschließungsvertrag mit dem Investor vorzunehmen sind.

zu 6: Anregung der Bezirksregierung Münster [ehem. StUA]

Den Anregungen der Bezirksregierung wird insoweit gefolgt, dass zur Ermittlung von immissionsbedingten Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm ein Gutachten erstellt wurde und basierend auf den Ergebnissen eine Gliederung des Baugebietes in WA- und WR-Gebiete vorgenommen wurde.

Den übrigen Anregungen wird nicht gefolgt, da die Bedenken unbegründet sind.

zu 7: Anregung der Regionalverband Ruhr

Der Anregung wird gefolgt.

zu 8: Anregung des Kreises Recklinghausen

zu 8.1 Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Der Anregung wird gefolgt.

zu 8.2 Untere Wasserbehörde

Der Anregung wird gefolgt.

zu 8.3 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Anregung wird gefolgt.

zu 8.4 Kreisgesundheitsamt

Der Anregung wird gefolgt.

zu 8.5 Träger der Landschaftsplanung

Der Anregung wird gefolgt.

zu 8.6 Untere Landschaftsbehörde

Der Anregung wird gefolgt.

II. Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 139

Gebiet: Hege- / Lottenstraße

Mit der Begründung vom 25.01.2010 wird der Bebauungsplan Nr. 139, Gebiet: Hege- / Lottenstraße, wie folgt als Satzung beschlossen:

ORTSSATZUNG
über die städtebauliche Ordnung des Gebietes
Hege-/Lottenstraße
Bebauungsplan Nr. 139
vom2010

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 09. Oktober 2007 (GV NRW S. 380), der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I. S. 3018) 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. Oktober 2008 (GV NRW S. 644), hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am.....2010 den Bebauungsplan Nr. 139 als Satzung beschlossen.

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 139 besteht aus einem Blatt zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 ist auf dem Blatt „zeichnerischer Festsetzungen“ mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

§ 2

Der seit dem 12.05.1993 rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 62b, Gebiet: Gewerbepark "Wiesenbusch", wird im Bereich des Bebauungsplan Nr. 139 aufgehoben.

§ 3

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

Der Bürgermeister

Ulrich Roland

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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