

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Beigeordneter Dr. Wilk	5.6.2012	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 61, 2.Änderung

Gebiet: Mühlenstraße

hier: Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung:

Für den Bereich der ehemaligen Textilfabrik besteht z.Zt. noch der seit dem 07.08.1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mühlenstraße“. Er sieht für den Blockinnenbereich ein gemischtes Baugebiet (MI) mit einer eingeschossigen Bauweise vor. Wohngebäude sind in diesem Bereich ausgeschlossen.

Nach Aufgabe der Textilfabrik an der Bottroper Straße standen die Hallen überwiegend leer und wurden lediglich zu kleinen Teilen für gewerbliche Zwischennutzungen in Anspruch genommen. Eine Reaktivierung des Geländes und der baulichen Anlagen für eine tragfähige und langfristige gewerbliche Nutzung war nicht absehbar, so dass eine nachhaltige Neuordnung und städtebauliche Umnutzung des Bereiches durch die Änderung des Bebauungsplanes angestrebt wurde. Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat hierzu den Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes - Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - in seiner Sitzung am 12.03.2009 gefasst.

Der zur Änderung anstehende Bereich beinhaltet folgende Plankonzeption:

Im Änderungsbereich ist die Errichtung eines Kinderheimes und zweier Gebäude für die Seniorenpflege und Seniorenbetreuung in Form von Wohngruppen sowie ergänzend die Errichtung von seniorengerechten Wohnungen in mehreren Stadtvillen vorgesehen. Der Schwerpunkt der städtebaulichen Konzeption liegt in der Neuordnung der Blockinnenbebauung. Der im Bereich des bisherigen Betriebsparkplatzes an der Bottroper Straße offene Blockrand soll durch das geplante zweigeschossige Kinderheim in der Bauflucht der Nachbarbebauungen geschlossen werden. Für die innere Erschließung ist eine Straße, die östlich des Kinderheimes an die Bottroper Straße angebunden werden soll und in einem größeren zentralen Platzbereich mündet, vorgesehen. Die Einbeziehung der vorhandenen Betriebszufahrt an der Breddestraße ermöglicht die Querung des Blockinnenbereiches für Fußgänger und Anliegerverkehr in Ost-West-Richtung und die direkte Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten vor Ort.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum o.g. Bebauungsplanverfahren wurde in der Zeit vom 09.04.2009 bis 23.04.2009 durchgeführt. Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

Für die Bebauungsplanänderung ist in der Zeit vom 18.12.2009 bis 25.01.2010 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

Nach den durchgeführten Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB ist das Kinderheim an der Bottroper Straße durch den Investor (Bangel Bau) auf der Grundlage des § 33 BauGB errichtet worden.

Zwischenzeitlich hat der Investor für den Blockinnenbereich eine veränderte Plankonzeption entwickelt. Diese sieht nunmehr die Errichtung von drei Wohngruppeneinheiten zur Betreuung demenzkranker Personen sowie von Einzelgebäuden in Form von kleineren Stadtvillen in I - II geschossiger Bauweise vor. Die geänderte Planung ist dem Ausschuss in seiner Sitzung am 12.01.2012 zur Kenntnis gegeben worden. Im Anschluss daran hat am 14.02.2012 ein Ortstermin in Oberhausen-Osterfeld zur Besichtigung eines Referenzobjektes stattgefunden. In der Stadtplanungs- und Bauausschusssitzung am 01.03.2012 wurde sodann beschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der geänderten Planungskonzeption fortzuführen.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 04.04.2012 bis 11.05.2012 durchgeführt worden. Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise zum v.g. Verfahrensschritt abgegeben (die Schreiben sind der Vorlage als Anlage beigefügt).

1. **Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen -IHK Nord Westfalen- (Schreiben vom 24.04.2012)**
2. **Kreis Recklinghausen (Schreiben vom 10.05.2012)**

zu 1.: Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen -IHK Nord Westfalen-

Schreiben vom 24.04.2012:

Die IHK Nord Westfalen macht keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes geltend. Sie regt jedoch an, den im Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck dargestellten Ergänzungsstandort „Bottroper Straße“ aufgrund dieser Planung anzupassen. Da eine zukünftige Einzelhandelsnutzung im Bereich des Bekleidungshauses Buschfort nicht angestrebt wird, empfiehlt die IHK, das Gebiet dieses Ergänzungsstandortes zu reduzieren.

Stellungnahme:

Die Anregung der IHK ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Unabhängig davon soll sie bei der noch für 2012 vorgesehenen Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gladbeck berücksichtigt werden.

zu 2.: Kreis Recklinghausen -Untere Bodenschutzbehörde-

Schreiben vom 10.05.2012:

1.) Der Kreis als "Untere Bodenschutzbehörde" (UBSB) teilt in seiner Stellungnahme mit, dass aufgrund der abgegebenen Stellungnahme vom 25.01.2010 (erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) das erbetene Bodenmanagementkonzept zwischenzeitlich vorgelegt worden ist. Hierin wird von Seiten der UBSB allerdings festgestellt, dass entgegen einer vorgenommenen Abstimmung vom 11.07.2011 (Stadt, Gutachter u.a.) in den unversiegelten Bereichen (Grünflächen) das verbleibende Auffüllungsmaterial lediglich mit einer 0,60 m mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht abgedeckt werden soll und dies dem Protokoll des Büros Tillmanns & Partner widerspricht, das für die Bodenschicht eine Mächtigkeit von 1,00 m vorsieht. Ferner ist in dem Protokoll nicht erwähnt, dass diese Schicht aus steinfreien Böden aufzubauen ist und hierzu auch geeignete überschüssige Aushubmassen aus dem Vorhabengebiet verwendet werden können.

2.) Ergänzend weist die UBSB darauf hin, dass die Aufbereitung und Sanierung der zwei Altstandorte (ehemalige Textilfabrik Buschfort und ehemalige Spedition Eyer) durch den begleitenden Gutachter zu dokumentieren ist und der Abschlussbericht der UBSB und der Stadt nach Abschluss der Maßnahme unaufgefordert zuzuleiten ist.

Stellungnahme:

zu 1.) In der dazugehörigen Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend der angeführten Abstimmung unter Punkt. 22.4, Altlasten / Sanierungsziele, aufgenommen worden, dass unversiegelte Flächen (Grünflächen) mit mindestens 1,00 m sauberem Boden abzudecken sind. Darüber hinaus wird klargestellt, dass Bodenmaterialien, die nach den LA-GA-Richtlinien "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, TR Boden 2004) den Zuordnungswerten > Z 1.2, aber > Z 2 entsprechen, eingebaut werden können. Insofern wird der Stellungnahme der "Untere Bodenschutzbehörde" des Kreises Recklinghausen gefolgt.

zu 2.) In der dazugehörigen Begründung zum Bebauungsplan ist unter Punkt. 22.4, Altlasten / Sanierungsziele, aufgenommen worden, dass die Gesamtmaßnahme unter gutachterlicher Überwachung und Koordinierung steht. Die Qualitätssicherung der Sanierungsmaßnahmen und die durchgeführten Untersuchungen sind zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist der Stadt Gladbeck (Umweltreferat) und dem Kreis Recklinghausen (Untere Bodenschutzbehörde) nach Abschluss der Arbeiten umgehend zuzuleiten.

Nächster Verfahrensschritt:

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

Finanzielle Auswirkungen:

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	90.000,00 €
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Begründung der Kosten

Für die Erschließung des Gebietes entstehen Kanalbaukosten. Diese werden durch den Entwickler des Baugebietes vorfinanziert.

Üblicherweise werden beim Abschluss von Erschließungsverträgen die Kanalbaukosten mit den im (Neu-)Baugebiet anfallenden Kanalanschlussbeiträgen wertgleich verrechnet.

Im vorliegenden Fall ist dies nicht möglich. Die Kanalanschlussbeitragspflicht (erstmaliger Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage) ist eine einmalige Beitragspflicht, die von sämtlichen Grundstücken / Eigentümern bereits vor Jahrzehnten beglichen wurde. Sie kann nicht erneut entstehen. Somit fehlt es an einem entsprechenden Beitragsanspruch für den Abschluss der sonst üblichen Ablösevereinbarung.

Dies bedeutet im Ergebnis, dass hierfür Haushaltsmittel bereitgestellt werden müssen. Die genaue Höhe dieser Kosten kann zur Zeit nur überschlägig ermittelt werden. Es muss mit Kosten in einer Größenordnung von ca. 90.000,00 € gerechnet werden, die über die Abwassergebühren refinanziert werden.

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss beschließt wie folgt:

Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Mit der Begründung vom 18.05.2012 ist der Bebauungsplan Nr. 61, 2. Änderung, Gebiet: Mühlenstraße, entsprechend der Entwurfsfassung vom 18.05.2012, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Bürgermeister
i.V.

Dr. Wilk
Beigeordneter

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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