

Vorlage Nr. 13/0338

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Harter	Vorberatung/Empfehlung	12.09.2013	
Rat	Ratsherr vorm Walde	Entscheidung	02.10.2013	16

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 155

Gebiet: Feldhauser Straße

hier: 1. Beschlussfassung über Anregungen

2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Begründung:

Die Entwicklung eines dem aktuellen Standard angemessenen Nahversorgers an der Feldhauser Straße in Zweckel wurde bereits in der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses am 17.06.2010 intensiv behandelt.

Die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit dem Ziel einen Verbrauchermarkt an diesem Standort planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde in der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses am 18.11.2010 beschlossen.

Im Anschluss wurde mit dem Vorhabenträger, der NUTRILAB GmbH, eine Rahmenvereinbarung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung abgeschlossen.

Insbesondere musste über ein Lärmschutzgutachten dargelegt werden, dass die Ansiedlung eines Discounters mit einem rückwärtigen Parkplatz immissionsschutzrechtlich möglich ist. Das Gutachten kommt diesbezüglich zu dem Ergebnis, dass dies nur mit Hilfe einer Lärmschutzwand an der Grenze zu den nördlichen Nachbargrundstücken sichergestellt werden kann. Hierfür wurde die Eintragung einer Baulast auf den Grundstücken als notwendig erachtet, da die geplante Lärmschutzwand nicht die nach Bauordnungsrecht notwendige Abstandsfläche von 3,0 m einhalten kann. Eine diesbezügliche Abstimmung mit den Eigentümern stand bei Fassung des Aufstellungsbeschlusses seinerzeit noch aus. Der

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Aufstellungsbeschluss wurde daher unter Vorbehalt der entsprechenden vertraglichen Absicherung mit den Nachbarn und der noch abzuschließenden Rahmenvereinbarung gefasst.

Zwischenzeitlich wurde die Planung mehrfach angepasst und weiterentwickelt. Ursächlich dafür war in erster Linie einerseits der Umstand, dass im weiteren Planverfahren die Eintragung einer Baulast von einigen Eigentümern der nördlichen Grundstücke abgelehnt wurde und andererseits, dass die angestrebte Verkaufsfläche und die erforderlichen Stellplätze sich nicht optimal auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück realisieren lassen. Bestrebungen seitens des Vorhabenträgers, das südlich angrenzende Grundstück ebenfalls zu erwerben, um es in eine optimierte Planung einbeziehen zu können, konnten jedoch ebenfalls nicht umgesetzt werden.

Die daraufhin konzipierte Planung sieht daher stattdessen die Errichtung einer Lärmschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze in einem reduzierten Grenzabstand von lediglich 1,50 m vor. Die genaue Lage der Wand wird hierzu im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan explizit festgesetzt. Dadurch entfällt die Notwendigkeit zur Einhaltung einer Abstandsfläche von 3,0 m bzw. die Notwendigkeit einer Baulast wegen der Unterschreitung von der ansonsten erforderlichen Abstandsfläche. Die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser Festsetzung unter Wegfall der Abstandsfläche bzw. Verzicht auf eine Baulast wurde seitens des Vorhabenträgers durch die Anwaltskanzlei Wollter / Hoppenberg aus Hamm geprüft und als möglich eingestuft.

Demnach wurde das weitere Planverfahren auf der Basis dieses Planentwurfes fortgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom 22.08.2012 bis 24.09.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurden von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau u. Energie und dem Kreis Recklinghausen Anregungen bzw. Hinweise vorgebracht. Die vorgebrachten Anregungen wurden im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt bzw. in die Planung eingearbeitet.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 22.04.2013 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese ist in der Zeit vom 27.05. bis 26.06.2013 durchgeführt worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen zur Planung von verschiedenen Bürgern, zum Teil vertreten durch ein Rechtsanwaltsbüro, vorgebracht.

Vor dem Satzungsbeschluss ist über die folgend aufgeführten Anregungen bzw. Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau u. Energie und dem Kreis Recklinghausen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie über die Anregungen der Bürger aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beraten und zu entscheiden. Die Schreiben sind dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

**1. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau u. Energie
(Schreiben vom 20.08.2012)**

Anregung:

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Scholven 1“ der E.ON AG sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Gottes Gnaden“ der MAN AG liegt. Ferner liegt das Grundstück über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Ganymed.“ Inhaberin der Erlaubnis ist die A-Tec Anlagentechnik GmbH. Es wird daher angeregt, die genannten Bergwerkseigentümerinnen zu beteiligen und um Stellungnahme zu bitten.

Prüfung der Anregung:

Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Scholven 1“, die E.ON Montan GmbH, wurde im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB bereits beteiligt. Die beiden übrigen Bergwerkseigentümerinnen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Neue Aspekte haben sich dadurch nicht ergeben.

Ergebnis:

Der Anregung wurde durch die Beteiligung der genannten Bergwerkseigentümer gefolgt.

**2. Kreis Recklinghausen
(Schreiben vom 24.09.2012)**

Anregung:

Der Kreis Recklinghausen als Untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass die im vorgelegten Gutachten des Sachverständigenbüros Uppenkamp & Partner zugrunde gelegte Schallschutzwand in einem Abstand von 0,5 m entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes verläuft. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 155 ist die Schallschutzwand jedoch in einem Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze geplant.

Dadurch könne sich die berechnete Wirkung der Schallschutzwand verändern.

Daher wird vom Kreis Recklinghausen angeregt, durch den Gutachter prüfen zu lassen, ob durch die veränderte geplante Ausführung der Wand die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Wohnhäusern der Bellingrottstraße (nach wie vor) gewährleistet ist.

Prüfung der Anregung:

Das ursprüngliche Gutachten ist vom Sachverständigenbüro Uppenkamp & Partner entsprechend überarbeitet worden. Dabei wurde die geringfügig veränderte Lage der Schallschutzwand zugrunde gelegt. Im Ergebnis können die Immissionsrichtwerte durch die geplante Schallschutzwand auch bei leicht veränderter Lage (1,5 m statt 0,5 m zur Grundstücksgrenze) eingehalten werden. Aus schallschutztechnischer bzw. immissionsschutzrechtlicher Sicht sind gegen das Vorhaben daher keine Bedenken zu äußern.

Ergebnis:

Der Anregung wurde durch die Überarbeitung des Gutachtens gefolgt.

- 3. Herr Klaus Seeliger, Eheleute Maike und Frank Samaga, die Eigentümergemeinschaft Bellingrottstraße 5 (vertreten durch Herrn Werner Biermann) sowie Herr Klaus Franz van Bürk vertreten durch die Rechtsanwälte und Notare Trapp / Brüggemann / Kremer (Schreiben vom 24.06.2013)**

Anregungen:

- 3.1 *Die Einwender rügen, dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt worden sei. Diesbezüglich bestünden Bedenken, da die zu überbauende Grundfläche die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wesentlich übersteige.*
- 3.2 *Die Einwender machen eine fehlerhafte Berechnung der Gesamtverkaufsfläche geltend. Diese betrage mehr als 800 qm, so dass der Lebensmittelmarkt großflächig und deshalb unzulässig sei. Als Begründung wird angeführt, dass die Verkaufsfläche der Bäckerei zu der Gesamtverkaufsfläche in Höhe von 775 qm hinzugerechnet werden müsse.*
- 3.3 *Die Einwender rügen, dass Ausführungen zum Artenschutz fehlen.*
- 3.4 *Die Einwender bemängeln unter dem Oberpunkt „Rücksichtnahmegebot“, dass der Lebensmittelhandel nicht der Gebietsversorgung diene und deshalb in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sei. Das Vorhaben weise außerdem eine zu hohe Grundflächenzahl (GRZ) auf. In einem allgemeinen Wohngebiet (WA) sei nur eine GRZ von 0,4 zulässig, während das Vorhaben eine GRZ von 0,8 benötige.*
- 3.5 *Die Einwender rügen, die geplante Erschließung führe zu Problemen auf der Feldhauer Straße. Speziell das Grundstück des Einwenders van Bürk sei dann nicht mehr erreichbar.*
- 3.6 *Die Einwender weisen auf eine zu hohe Lärmbelastung durch den geplanten Lebensmittelmarkt hin. Die Tagesrichtwerte nach TA Lärm würden knapp eingehalten. Tatsächlich sei aber mit höheren Belastungen zu rechnen. Die vorgesehenen Schallschutzwände seien darüber hinaus an § 6 Abs. 10 BauO NRW zu messen. Die Bezugnahme auf § 6 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW sei fehlerhaft. Das Problem der Verschattung und einer erdrückenden Wirkung sei nicht berücksichtigt.*

Prüfung der Anregungen:

zu 3.1:

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, Satz 3 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Wird keine zulässige Grundfläche festgesetzt, so ist die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Die Einwender äußern auch lediglich eine Vermutung ohne aufzuzeigen, wie groß die versiegelte Fläche nach ihrer Meinung sein wird. Das gesamte Plangebiet umfasst jedoch nur eine Fläche von 3.500 qm. Insofern liegt die zu versiegelnde Fläche deutlich unterhalb des Schwellenwertes in Höhe von 20.000 qm. Somit sind die Verfahrensvoraussetzungen für die Anwendung gem. § 13 a BauGB insgesamt gegeben.

zu 3.2:

Bei der Bäckerei und dem Lebensmittelmarkt handelt es sich um zwei selbständige Einzelhandelsbetriebe, bei denen die jeweilige Verkaufsfläche nicht zusammen betrachtet werden muss. Ursächlich dafür ist, dass es sich um zwei baulich bzw. räumlich-funktional unabhängige Betriebe handelt. Beide Betriebe verfügen über getrennte Eingänge, Kassenbereiche und eigene Sozialräume. Insofern sind sowohl der Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche in Höhe von 775 qm als auch die Bäckerei und mit einer Verkaufsfläche in Höhe von ca. 50 qm separat zu betrachten und als jeweils nicht großflächig anzusehen. Unabhängig davon soll das Vorhaben in einem Bereich realisiert werden, für den das Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck einen „Zentralen Versorgungsbereich“ darstellt. Insofern wäre auch die Festsetzung eines Sondergebietes und damit die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich planungsrechtlich möglich.

zu 3.3:

Das Grundstück ist bebaut. Es gibt derzeit keinerlei tatsächliche Hinweise, dass Überlegungen zum besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG in die Abwägung einzustellen sind. Die Einwender zeigen solche Umstände auch nicht auf. Allein ein verwilderter Garten, den die Einwender als „parkähnliche Situation“ bezeichnen, zwingt nicht zur prophylaktischen Artenschutzprüfung. Auch für eine gutachtliche Prüfung des Habitatschutzes gibt es keinen Anlass.

In der bisher durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat sich der Kreis Recklinghausen als die für den Artenschutz zuständige Behörde der Ausföhrung der Stadt Gladbeck angeschlossen und keine Anregungen und Bedenken zum Artenschutz vorgetragen.

zu 3.4:

Gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde bei Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Vorschriften der BauNVO gebunden.

Das Vorhaben kann statt dessen in Form eines Lageplans (Bauzeichnung nach dem Bauvorlagenrecht des Landes NRW) dargestellt werden.

Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht. Dies hat zur Folge, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 155 in Form eines Projektplanes erstellt wird. Gleichzeitig wird auf die Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der Planzeichenverordnung verzichtet. Wegen der Nichtanwendbarkeit der BauNVO kommt es auch nicht auf die GRZ an. Eine solche ist gar nicht festgesetzt.

Insofern sind die von den Einwendern in Bezug genommenen Regelungen der §§ 4 und 17 BauNVO kein Maßstab für die Bauleitplanung. Folglich ist auch weder ein Allgemeines Wohngebiet (WA) noch ein sonstiges Baugebiet festgesetzt. Es geht auch nicht darum, ein kleinflächiges Gebiet mit dem Lebensmittelmarkt zu erreichen, sondern die Funktion eines Nahversorgungszentrums, welches Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches ist, zu erfüllen. Dessen Versorgungsauftrag kann über die Gebietsversorgung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO hinaus gehen.

zu 3.5:

Probleme des Straßenverkehrsrechts müssen vorrangig mit dessen Mitteln bewältigt werden, nicht mit Mitteln der Bauleitplanung. Die Einschätzung der Einwender wird auch im Tatsächlichen von der zuständigen Fachbehörde nicht geteilt. In dieser Hinsicht haben die Träger öffentlicher Belange keine Bedenken erhoben. Es ist deshalb davon auszugehen, dass Verkehrsbehinderungen nicht auftreten und – sollten sie wider Erwarten doch auftreten – durch verkehrsregelnde Maßnahmen nach der StVO beherrscht werden können.

zu 3.6:

Grundstücksnachbarn haben einen Anspruch darauf, nicht von unzumutbarem Lärm belastet zu werden. Um das Maß der Zumutbarkeit bestimmen zu können, arbeiten Verwaltungen und Rechtsprechung mit technischen Regelwerken. Werden die dort festgesetzten Richt-/Orientierungs-/Grenzwerte eingehalten, so ist die Planung aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zu beanstanden. Vor diesem Hintergrund ist das Schallgutachten von Uppenkamp & Partner vom 16.11.2011 nebst ergänzender Stellungnahme vom 8.11.2012 erarbeitet worden. Die ergänzende Stellungnahme beruht auf der Umplanung, wonach die zwingend vorgesehene Lärmschutzwand nicht mehr 0,5 m, sondern 1,5 m von der Grundstücksgrenze errichtet werden muss. Danach beläuft sich die Belastung der Nachbarn unterhalb der Richtwerte der TA Lärm. Die Einwender zeigen keine methodischen Fehler des Lärmgutachtens auf, sondern beschränken sich auf die vage Vermutung, es sei mit höheren Belastungen zu rechnen. Das reicht regelmäßig nicht aus, ein Fachgutachten zu erschüttern.

Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung kann über eine erdrückende Wirkung einer Lärmschutzwand sowie von Verschattungsproblemen nicht ernsthaft die Rede sein. Maßgeblich ist die relativ geringe Höhe der Lärmschutzwand sowie der Umstand, dass die Lärmschutzwand nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden soll. Außerdem soll diese in einer transparenten und dadurch lichtdurchlässigen Art und Weise ausgeführt werden.

Im § 6 Abs. 10 BauO NRW ist geregelt, unter welchen Voraussetzungen von „gebäudegleichen“ Anlagen ebenfalls Abstandsflächen einzuhalten sind. Anders - als von den Einwendern behauptet - ist jedoch § 6 Abs. 10 BauO NRW im konkreten Fall nicht anwendbar. § 6 Abs. 10 BauO NRW kommt nur dann zur Anwendung, wenn das Abstandflächenrecht überhaupt anwendbar ist. Das ist nicht der Fall, wenn - wie hier - bauplanungsrechtliche Vorgaben bestehen. § 6 Abs. 10 BauO NRW ist nur dann Spezialvorschrift für Lärmschutzwände, wenn das landesrechtliche Abstandflächenrecht überhaupt greift. Das ist wegen des in § 6 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW und auch verfassungsrechtlich vorgeschriebenen Vorrangs des Bauplanungsrechts vor dem Bauordnungsrecht nicht der Fall. Die Abweichung von der Grundforderung nach Abstandsflächen bestimmt sich somit nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben. Das sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die Festsetzungen über die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche, über die Zahl der Vollgeschosse, über die Höhe baulicher Anlagen und auch über die Stellung baulicher Anlagen. Im konkreten Fall ist die betreffende bauliche Anlage konkret in einem Abstand von 1,50 m entlang der Grundstücksgrenze im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Insofern werden demnach aufgrund der bauplanungsrechtlichen Festsetzung keinerlei Abstandsflächen ausgelöst.

Ergebnis:

Die vorgebrachten Anregungen sind insgesamt entweder rechtlich nicht zutreffend, städtebaulich nicht begründet bzw. nicht stichhaltig oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange sollte daher den Anregungen nicht gefolgt werden.

4. Herr Dr. Rüdiger Biermann und Herr Jürgen Biermann (Schreiben vom 24.06.2013)

Anregungen:

- 4.1 *Die Einwender rügen, es fehle an der Darstellung einer Alternativensuche. Das sei defizitär. Der Standort sei nicht ideal.*
- 4.2 *Die Einwender bemängeln, dass die Feldhauser Straße insbesondere für Radfahrer stellenweise unübersichtlich und unklar sei. Es sei deshalb widersinnig, einen Discounter an dieser Stelle zu etablieren. Das Verkehrsaufkommen werde durch die Ansiedlung erheblich erhöht.*
- 4.3 *Die Einwender machen geltend, dass der Planung die vom Vorhabenträger in Auftrag gegebene Lärmimmissionsprognose von Uppenkamp & Partner zugrunde liegt. Gefordert wird eine „neutrale Begutachtung“.*
- 4.4 *Die Einwender rügen die Berechnung der Verkaufsfläche. Sie liege unter Berücksichtigung des Back-Shops über 800 qm.*

- 4.5 *Die Einwender regen an, dass der Schallschutz auch auf andere Weise gewährleistet werden könne, etwa durch eine Lärmschutzwand, welche die Abstandfläche nach § 6 BauO NRW einhalten müsse.*
- 4.6 *Die Einwender rügen, die Übergehung des Abstandflächenrechts durch Bauleitplanung stelle eine teilweise Zwangsenteignung der Angrenzer dar.*

Prüfung der Anregungen:

zu 4.1:

Im Ortsteil Zweckel haben in den vergangenen Jahren zwei Lebensmitteldiscounter ihren Betrieb aufgegeben. Der Stadt ist es gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als öffentliche Aufgabe aufgegeben, ihre zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Zentrale Versorgungsbereiche in Gestalt von Nahversorgungszentren erfüllen den Auftrag, die Bevölkerung eines bestimmten Ortsteils wohnortnah mit Lebensmitteln des täglichen Bedarfs zu versorgen. Diese Versorgungsfunktion ist derzeit im Ortsteil Zweckel geschwächt. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Gladbeck aus dem Jahre 2007 sieht für den Ortsteil Zweckel einen zentralen Versorgungsbereich mit zwei Teilbereichen vor. Das städtebauliche Entwicklungskonzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung abwägend zu berücksichtigen. Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und damit in einer integrierten Lage. Andere Standorte mit vergleichbarer städtebaulicher und raumordnerischer Qualität sind in Zweckel nicht verfügbar. Sie werden von den Einwendern auch nicht benannt. Insofern bleibt der Hinweis auf Alternativstandorte abstrakt.

zu 4.2:

Straßenverkehrsrechtliche Probleme sind vorrangig mit den Mitteln des Straßenverkehrsrechts zu lösen und nicht mit den Mitteln der Bauleitplanung. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich des Plangebietes mit den Instrumenten des Straßenverkehrsrechts nicht gewährleistet werden können. Die Begründung für die Bedenken zielt auch mehr auf eine Verringerung der Wohn- und Lebensqualität als auf die Schaffung eines Gefahrenpunktes. Die Wohn- und Lebensqualität wird nicht durch den Status quo gewährleistet, sondern durch den Maßstab der Zumutbarkeit (von Verkehrsbelastung). Für eine Ermittlung des Rad- und Fußgängeraufkommens gibt es keine Veranlassung. Im Übrigen ist festzuhalten, dass die der Nahversorgung dienenden Läden gerade in den zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden sollen. Diese wiederum befinden sich nicht auf der „grünen Wiese“, sondern gerade in der Nähe der Wohnbevölkerung. Insofern ist ein hohes Fußgänger- und Radfahreraufkommen in zentralen Versorgungsbereichen gerade städtebaulich erwünscht, muss aber gefahrensicher durch das Straßenverkehrsrecht begleitet werden. Das geschieht außerhalb des Bebauungsplanes, der insoweit keine Festsetzungsmöglichkeiten bereithält.

zu 4.3:

Es entspricht gesicherter, langjähriger und höchstrichterlicher Rechtsprechung, dass auch von Verfahrensbeteiligten vorgelegte Gutachten verwertet werden dürfen, wenn sie inhaltlich korrekt sind (BVerwG, Urteil v. 18.6.2003 – 4 A 70.01-, NVwZ 2004, 100; Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Aufl., Rn. 431). Das gilt in besonderem Maße bei Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, bei denen dem Vorhabenträger von Gesetzes wegen eine deutlich stärker verfahrenlenkende Aufgabe zufällt. Dass das Gutachten des Büros Uppenkamp & Partner inhaltliche Mängel aufweist, zeigen die Einwender nicht auf. Die Rahmenbedingungen, die dem Gutachten zugrunde liegen, werden über den Bebauungsplan, den Durchführungsvertrag und die Baugenehmigung umgesetzt.

zu 4.4:

Diese Bedenken wurden inhaltsgleich bereits unter **Punkt 3.2** der Anregungen des Herrn Klaus Seeliger, der Eheleute Maike und Frank Samaga, der Eigentümergemeinschaft Bellingrottstraße 5 (vertreten durch Herrn Werner Biermann) sowie des Herrn Klaus Franz van Bürk vertreten durch die Rechtsanwälte und Notare Trapp / Brüggemann / Kremer geprüft und bewertet. Demnach sind die Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes und der Bäckerei gesondert zu betrachten.

zu 4.5:

Das Schallschutzgutachten zeigt verschiedene Varianten auf, wie Lärmschutz gewährleistet werden kann. Die gewählte Festsetzung stellt einen Kompromiss zwischen den Interessen des Vorhabenträgers, über eine ausreichend dimensionierte Stellplatzfläche verfügen zu können, und dem Interesse der Nachbarn, die Lärmschutzwand in einigem Abstand zu ihrem eigenen Grundstück zu errichten, dar. Auf die Effektivität der Lärmschutzwand hätte das Versetzen der Lärmschutzwand nach Norden oder Süden um 1,0 oder 1,5 m jedoch keinen nennenswerten Einfluss.

zu 4.6:

Der Einwand ist schon im Ansatz nicht tragfähig. Festsetzungen eines Bebauungsplanes bestimmen Inhalt und Umfang des Eigentums. Rechtmäßige Regelungen in Bauleitplänen sind deshalb immer Inhaltsbestimmungen des Eigentums nach Art. 14 GG und können nicht (zugleich) eine Enteignung sein bzw. eine enteignungsgleiche Wirkung/enteignende Wirkung haben. Die Einwendung zeigt nicht auf, warum die Festsetzungen des Bebauungsplanes im juristischen Sinne eine Zwangsenteignung sein soll.

Ergebnis:

Die vorgebrachten Anregungen sind insgesamt entweder rechtlich nicht zutreffend, städtebaulich nicht begründet bzw. nicht stichhaltig oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange sollte daher den Anregungen nicht gefolgt werden.

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	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung

nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

I. Beschlüsse über Anregungen

zu 1.: Anregung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau u. Energie

Der Anregung wird gefolgt.

zu 2.: Anregung des Kreises Recklinghausen

Der Anregung wird gefolgt.

zu 3.: Anregungen des Herrn Klaus Seeliger, der Eheleute Maike und Frank Samaga, der Eigentümergeinschaft Bellingrottstraße 5 (vertreten durch Herrn Werner Biermann) sowie des Herrn Klaus Franz van Bürk vertreten durch die Rechtsanwälte und Notare Trapp / Brüggemann / Kremer

3.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

3.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.

3.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.

3.4: Der Anregung wird nicht gefolgt.

3.5: Der Anregung wird nicht gefolgt.

3.6: Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu 4.: Anregungen der Herren Dr. Rüdiger Biermann und Jürgen Biermann

4.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

4.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.

4.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.

4.4: Der Anregung wird nicht gefolgt.

4.5: Der Anregung wird nicht gefolgt.

4.6: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Nachdem über die Anregungen beraten und entschieden wurde, kann der Beschluss über die Satzung erfolgen.

II. Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 155

Gebiet: Feldhauser Straße

1. Der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 155, Gebiet: Feldhauser Straße, in der Fassung vom 07.08.2013 wird zugestimmt.

2. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 155, Gebiet: Feldhauser Straße, wird wie folgt als Satzung beschlossen:

ORTSSATZUNG
über die städtebauliche Ordnung des Gebietes
Feldhauser Straße
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 155,
vom2013

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 Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Oktober 2012 (GV. NRW. S. 474), 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. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) 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 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729), hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am.....2013 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 155, Gebiet: Feldhauser Straße, als Satzung beschlossen.

§ 1

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 155 besteht aus vier Blättern zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 155 ist auf dem Blatt 1 der zeichnerischen Festsetzungen mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

§ 2

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

Der Bürgermeister

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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