

Vorlage Nr. 13/0164

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Harter	Entscheidung	22.04.2013	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 155

Gebiet: Feldhauser Straße

hier: Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

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.

Bereits vor der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 Aufstellungsbeschluss wurde daher unter Vorbehalt der entsprechenden vertraglichen Absicherung mit den Nachbarn und der noch zu schließenden Rahmenvereinbarung gefasst.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

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

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 Abstand 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 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 verschiedenen Behörden Anregungen bzw. Hinweise vorgebracht. Im Einzelnen handelt es sich um die folgend aufgeführten Bedenken. Die jeweiligen Schreiben sind dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

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

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.

Stellungnahme:

Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Scholven 1“, die E.ON Montan GmbH, wurde im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB bereits beteiligt. Neue Aspekte haben sich dadurch nicht ergeben. Die beiden übrigen Bergwerkseigentümerinnen sollen im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt werden. Insoweit wurde bzw. wird der Anregung des Bergamtes Gelsenkirchen gefolgt.

2. Kreis Recklinghausen (Schreiben vom 24.09.2012)

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

Stellungnahme:

Das ursprüngliche Gutachten ist vom Sachverständigenbüro Uppenkamp & Partner überarbeitet worden. Dabei wurde die geringfügig veränderte Lage der Schallschutzwand zugrunde gelegt. Im Ergebnis können die Immissionsrichtwerte durch die geplante Schallschutzwand auch bei leicht veränderte 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.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 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	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss beschließt wie folgt:

1. Dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 155, Gebiet: Feldhauser Straße, in der Fassung vom 12.03.2013, einschließlich der Begründung wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 155, Gebiet: Feldhauser Straße, in der Fassung vom 12.03.2013, wird mit Begründung vom 12.03.2013 gem. 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister
I.V.

Harter
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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