

Vorlage Nr. 13/0249

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Harter	Vorberatung/Empfehlung	13.06.2013	7
Rat	Ratsherr vorm Walde	Entscheidung	04.07.2013	11

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 149

Gebiet: Bottroper Straße / Rockwoolstraße

hier: I. Beschlussfassung über Anregungen

II. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung:

Aktueller Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes für das weitgehend bebaute und überwiegend gewerblich genutzte Gebiet ist die weitere Nachfrage zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf den noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen. Konkret war zuvor eine Bauvoranfrage mit der Absicht, am Standort Rockwoolstraße ein Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von ca. 7.600 m² zu errichten, gestellt worden. Bei dem beantragten Fachmarktzentrum handelte es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Da der z. Zt. für diesen Bereich rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 22 nach altem Planungsrecht aufgestellt wurde, dem die Bauordnung des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk (SVR) und damit keine BauNVO ab 1977 zugrunde lag, sind bisher auch großflächige Einzelhandelsbetriebe, die negative städtebauliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO bedingen, allgemein zulässig.

Daher wurde im Stadtplanungs- und Bauausschuss am 10.09.2009 ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst.

Im dem vom Rat der Stadt Gladbeck am 19.06.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Gladbeck wird der Standort Rockwoolstraße als nicht integrierter Standort außerhalb des Zentrengefüges der Stadt Gladbeck eingestuft. Der Standort liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

In der gemeinsamen Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses sowie des Wirtschaftsförderungsausschusses am 24.06.2009 wurde zuvor beschlossen, dass am Standort Bottroper Straße / Rockwoolstraße (ehemaliges „Siemens-Gelände“) zukünftig weder großflächiger noch nicht großflächiger Einzelhandel zugelassen werden soll.

Mit der Neuaufstellung für das Bebauungsplangebiet Bottroper Straße / Rockwoolstraße wird daher beabsichtigt, den Bereich, insbesondere den Bereich, der bisher keiner Wiedernutzung zugeführt worden ist, ausschließlich nur für gewerbliche Nutzungen zu entwickeln. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe soll hingegen verhindert werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen ist bis zur Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes vom Rat der Stadt Gladbeck eine Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 BauGB erlassen worden. Diese ist am 20.07.2010 in Kraft getreten und wurde im Juli 2012 um ein Jahr verlängert. Demnach läuft die Veränderungssperre am 20.07.2013 aus.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 15.11.2012 bis 29.11.2012 durchgeführt worden. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 19.09.2012 bis 30.10.2012 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 im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 21.02.2013 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 149 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese ist in der Zeit vom 08.03.2013 bis 08.04.2013 durchgeführt worden. Mit der öffentlichen Auslegung ist auch gleichzeitig die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens der E.ON Kraftwerke GmbH, der Ruhr Oel GmbH und der Bezirksregierung Münster, Dez. 52, Anregungen vorgebracht.

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

1. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ruhr (Schreiben vom 13.03.2013 und 30.10.2012)

Anregung:

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ruhr (Schreiben vom 13.03.2013), hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 149. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist jedoch darauf hin, dass die Aussagen der Stellungnahme vom 30.10.2012 weiterhin gültig sind bzw. zu beachten sind. In dieser Stellungnahme werden folgende Anregungen bzw. Hinweise gegeben:

- 1. Die Planungen des Landesbetriebes am Verkehrsknoten Bottroper Straße (L 511)/ Rockwoolstraße (K 4) sind zu beachten und in den Planunterlagen zu berücksichtigen.*
- 2. Weitere Zufahrten zur L 511 über den Bestand des Bebauungsplanes Nr. 22 hinaus sind bei der Aufstellung des Planes Nr.149 auszuschließen.*
- 3. Soweit Eigentumsflächen des Landesbetriebes durch den Bebauungsplan erworben oder beschränkt werden sollen, sind sie dem Eigentümer im Bebauungsplanverfahren darzulegen.*
- 4. Bei der Versickerung bzw. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet darf kein Wasser in die Entwässerungsanlagen der L 511 eingeleitet werden.*
- 5. Die vorhandenen Entwässerungssysteme der L 511 müssen aufrecht erhalten bleiben.*
- 6. Beleuchtungsanlagen sind im Bebauungsplan als Festsetzung nicht vorgesehen. Ihre bauaufsichtliche Genehmigung bedarf daher in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbauverwaltung gem. § 25 StrWG NRW. Außenbeleuchtungsanlagen sind so auszurichten, dass jede Blendwirkung zur L 511 vermieden wird. Ein Nachweis eines anerkannten Sachverständigen oder Institutes ist dem Genehmigungsantrag beizufügen.*
- 7. Anlagen der Außenwerbung im Bereich von freien Strecken sind entlang von Landstraßen im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich unerwünscht. Der Landesbetrieb regt deshalb an, eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan zu treffen.*

Prüfung der Anregungen:

zu Pkt. 1: Der komplette Umbau des Knotenpunktes Bottroper Straße (L 511) / Rockwoolstraße (K 4) / Beisenstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplangeltungsbereiches Nr. 149. Der Bereich Rockwoolstraße, der im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden ist, ist bereits im Zuge der Erneuerungsmaßnahme Rockwoolstraße (Straßenbau und Kreisverkehr) in Abstimmung mit dem Landesbetrieb umgebaut worden. Insoweit sind die Planungsvorgaben des Landesbetriebes Straßenbau NRW in den Planunterlagen berücksichtigt worden.

zu Pkt. 2: Im Bebauungsplanentwurf sind die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie der zulässige Einfahrtsbereich entlang der Bottroper Straße bereits durch die entsprechenden Planzeichen lt. Planzeichenverordnung festgesetzt worden.

- zu Pkt. 3: Für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 149 ist weder der Erwerb noch eine Beschränkung der Flächen, die sich im Eigentum des Landesbetriebes befinden, erforderlich.
- zu Pkt. 4 u. 5: Die bereits bebauten Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden über das bestehende Entwässerungssystem erschlossen. Die neu zu bebauenden Bereiche werden ebenfalls an das bestehende Entwässerungssystem angebunden. Insofern wird für die vorhandenen Entwässerungssysteme der L 511 keine Veränderung eintreten.
- zu Pkt. 6: Bauliche Anlagen, die gem. § 25 StrWG NRW der Zustimmungspflicht des Landesbetriebes Straßenbau unterliegen (in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn), werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Beteiligung des Straßenbaulastträgers in das Genehmigungsverfahren eingebunden. Hierbei können die Belange des Straßenbaulastträgers gem. § 28 StrWG NRW als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Insofern findet der Hinweis des Landesbetriebes Berücksichtigung.
- zu Pkt. 7: Im Bebauungsplanentwurf ist unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen bereits die Regelung getroffen worden, dass gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs.1 BauNVO und Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Darüber hinaus greift auch die unter Pkt. 6 beschriebene Zustimmungspflicht des Landesbetriebes.

Ergebnis:

Die Anregungen und Hinweise sind insgesamt berücksichtigt worden. Wo dies erforderlich war, sind entsprechende Hinweise bzw. Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2. E.ON Kraftwerke GmbH (Schreiben vom 08.04.2013)

Anregung:

Mit Schreiben vom 08.04.2013 teilt die E.ON Kraftwerke GmbH mit, dass die im Plangebiet bestehenden Fernwärmeleitungen und die bestehende Kabeltrasse bereits im wesentlichen durch Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert seien. Eine genaue Prüfung der Trassen habe aber ergeben, dass die Trassenverläufe im Bebauungsplan zum Teil nicht mit den tatsächlichen Verläufen übereinstimme. Darüber hinaus soll der Schutzstreifen für die Fernwärmeleitungen 5,0 m betragen.

Die E.ON Kraftwerke GmbH bittet, den Trassenverlauf der Fernwärmeleitungen und des Fernmeldekabels zu korrigieren und zum Teil größere Schutzstreifen festzusetzen.

Außerdem soll festgesetzt werden, dass innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Flächen keine Handlungen vorgenommen werden und auch keine Anpflanzungen von tief wurzelnden Bäumen oder Sträuchern erfolgen dürfen, die den Bestand und die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Prüfung der Anregung:

Die Anregungen der E.ON Kraftwerke GmbH wurden erstmalig während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen. Während der vorangegangenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde hingegen mitgeteilt, dass die von der E.ON Kraftwerke GmbH betriebenen Leitungen ausreichend gesichert seien.

Gemäß den Vorschriften des § 9 BauGB „Inhalt des Bebauungsplans“ können im Bebauungsplan Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung vorgenommen werden. Im § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises genannt.

Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB lässt jedoch nur die Festsetzung von Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu, nicht jedoch die Festsetzung der Rechte selbst. Die Rechte selbst sind vielmehr durch Dienstbarkeiten zu sichern.

Bei den von der E.ON Kraftwerke GmbH genannten Leitungen handelt es sich jedoch um bereits bestehende und nicht erst noch zu verlegende Leitungen. Für diese Leitungen bestehen bereits entsprechende Dienstbarkeiten. Insofern ist eine zusätzliche Festsetzung von Leitungsrechten aus städtebaulichen Gründen für die vorhandenen Leitungen, wodurch entsprechende Rechte begründet und planungsrechtlich gesichert werden könnten, nicht erforderlich

Auch die darüber hinaus geforderte Festsetzung von Verbotstatbeständen innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Flächen ist durch die Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB nicht abgedeckt. Entsprechende Regelungen sind im Rahmen einer dinglichen, d. h. privatrechtlichen Sicherung vorzunehmen.

Ergebnis:

Die Anregung ist städtebaulich nicht begründet. Die Sicherung der Leitung ist in der Regel anderweitig gegeben. Daher soll der Anregung der E.ON Kraftwerke GmbH nicht gefolgt werden.

3. Ruhr Oel GmbH (Schreiben vom 26.04.2013)

Anregung:

Die Ruhr Oel GmbH teilt in ihrem Schreiben mit, dass das Plangebiet im Bereich der Eisenbahntrasse / Ecke Bogenstraße den Trassenverlauf der Sauerstoff-Fernleitung FL 106 tangiert. Sie bitten, den Leitungsverlauf der FL 106 sowie den dazugehörigen Schutzstreifen in den Bebauungsplan Nr. 149 zu übernehmen.

Prüfung der Anregung:

Dem o. g. Schreiben wurden Planunterlagen bzgl. des Trassenverlaufs der Fernleitung FL 106 beigelegt. Bei einem Vergleich des Trassenverlaufs und der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 149 konnte festgestellt werden, dass sowohl die Fernleitung selbst als auch die entsprechende Schutzstreifenbreite nicht den Bereich des Bebauungsplanes berühren. Insofern kann eine Sicherung des Belanges der Ruhr Oel GmbH nicht im Bebauungsplanbereich erfolgen.

Ergebnis:

Die Anregung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (die betroffene Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches). Insofern kann dieser nicht gefolgt werden.

4. Bezirksregierung Münster, Dez. 52 (Schreiben vom 12.03.2013)

Anregung:

Die Bezirksregierung Münster teilt in ihrem Schreiben mit, dass aus Sicht des Dezernates 52 gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen. Allerdings wird aus Sicht der Altlasten bzw. des Bodenschutzes folgender Hinweis abgegeben:

Da laut Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan die Sanierung des Grundwassers noch mindestens 10 Jahre in Anspruch nehmen wird, ist eine Nutzung des Grundwassers auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Siemens sowohl als Trinkwasser als auch als Brauchwasser ausgeschlossen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Prüfung der Anregung:

Die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises ist sinnvoll.

Ergebnis:

Der Anregung wird insoweit gefolgt, als dass ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen wird.

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. Beschlussfassung über Anregungen

zu 1: Anregungen des Landesbetriebes NRW, Niederlassung Ruhr

Den Anregungen wird gefolgt.

zu 2: Anregungen der E.ON Kraftwerke GmbH

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

zu 3: Anregung der Ruhr Oel GmbH

Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu 4: Anregung der Bezirksregierung Münster, Dez. 52

Der Anregung wird gefolgt.

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

II. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Mit der Begründung vom 22.05.2013 wird der Bebauungsplan Nr. 149, Gebiet: Bottroper Straße / Rockwoolstraße, wie folgt als Satzung beschlossen:

ORTSSATZUNG
über die städtebauliche Ordnung des Gebietes
Bottroper Straße / Rockwoolstraße
Bebauungsplan Nr. 149,
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 Bebauungsplan Nr. 149, Gebiet: Bottroper Straße / Rockwoolstraße, als Satzung beschlossen.

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 149 besteht aus einem Blatt zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 ist auf dem Blatt „zeichnerische Festsetzungen“ mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

§ 2

Der seit dem 01.08.1964 rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 22, Gebiet: Gebiet an der Möllerstraße, wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 149 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: