

Vorlage Nr. 13/0091

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Beigeordneter Dr. Wilk	21.02.2013	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 149

Gebiet: Bottroper Straße / Rockwoolstraße

hier: Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 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.

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.

Zu diesem Zweck wurde im Stadtplanungs- und Bauausschuss am 10.09.2009 der entsprechende Aufstellungsbeschluss gefasst. Anlass war die zuvor gestellte Bauvoranfrage mit der Absicht, am Standort Rockwoolstraße ein Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von ca. 7.600 m² zu errichten. Bei dem beantragten Fachmarktzentrum handelte es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben.

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.

Gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss soll der Geltungsbereich um eine kleinere Fläche, westlich der Rockwoolstraße, gegenüber dem eigentlichen Plangebiet reduziert werden. Eine Überplanung dieses Teilbereiches ist nicht erforderlich. Daher wurde bereits im bisherigen Beteiligungsverfahren das Plangebiet um den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 22, 1. Änd., Gebiet: Siemensstraße / Möllerstraße, verkleinert. Bei der Fassung des Offenlagebeschlusses soll diese Veränderung des Bebauungsplanbereiches formal korrigiert werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.11.2012 bis 29.11.2012 durchgeführt. Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 19.09.2012 bis 30.10.2012 durchgeführt worden. Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise im Zuge der beiden o. g. Verfahrensschritte abgegeben (die Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt).

- 1. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ruhr (Schreiben vom 30.10.2012)**
- 2. RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (Schreiben vom 25.10.2012)**
- 3. Infracor GmbH, Marl (Schreiben vom 01.10.2012)**
- 4. Kreis Recklinghausen (Schreiben vom 29.10.2012 und 24.01.2013)**

zu 1.: Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ruhr

Schreiben vom 30.10.2012:

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

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.

Stellungnahme:

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 bestehen-

de 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.

zu 2.: Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)

Schreiben vom 25.10.2012:

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

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Kosten, die durch Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen aufgrund von Bodenbelastungen (Punkt 9 der Begründung, Altlasten) im Trassenbereich ihrer Leitungen entstehen, nicht von der RWW getragen werden.

Stellungnahme:

Die vorhandenen Leitungen sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Leitungen sind im bestehenden Straßensystem vorhanden und für die Neubebauung zu erweitern. Die Erweiterung der Systeme wird den allgemein geltenden Regeln der Technik der DIN 1998 und dem DVGW-Regelwerk GW 125 entsprechen.

Das ehemalige Gelände der Firma Siemens wurde während der aktiven Betriebszeit massiv mit Chlorkohlenwasserstoffen, insbesondere Perchlorethylen (Per) verunreinigt. Die Kontaminationen bezogen sich auf den Boden und das Grundwasser. Die Altlastenfläche wird unter der Nr. 100 des städtischen Verdachtsflächenkatasters sowie unter der Nr. 4407/206 des Altlastenkatasters des Kreises Recklinghausen geführt. Ab dem Jahr 1986 wurde der Boden über eine Bodenluftabsaugung gereinigt. Die Bodenluftsanierung konnte zwischenzeitlich abgeschlossen werden. Die Sanierung des Grundwassers wird noch einige Jahre in Anspruch nehmen. Das Konzept ist in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 9 (Altlasten, Belange d. Abfallwirtschaft u. d. Bodenschutzes) näher beschrieben. Die Kosten für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen werden nicht von der RWW getragen.

Insofern werden die Anregungen und Hinweise der RWW insgesamt berücksichtigt.

zu 3.: Infracor GmbH

Schreiben vom 01.10.2012:

Die Infracor teilt in Ihrer Stellungnahme mit, dass von Ihr betreute Fernleitungen den Bebauungsplan im südwestlichen Planbereich tangieren. Es wird um Aufnahme und Ausweisung eines entsprechenden Schutzstreifens gebeten.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Schutzstreifenausweisung aufgenommen worden. Insofern werden die Anregungen und Hinweise der Infracor GmbH insgesamt berücksichtigt.

zu 4.: Kreis Recklinghausen

Der Kreis gibt aus Sicht seiner verschiedenen Fachabteilungen folgende Stellungnahme ab:

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Schreiben vom 29.10.2012:

Aus Sicht der "Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde" (Untere BSB) werden zur Aufstellung des v. g. Bebauungsplanes folgende Anregungen vorgetragen:

Unter Punkt 9 der Begründung (Altlasten, Belange d. Abfallwirtschaft u. d. Bodenschutzes) wird dargelegt, dass der Untergrund und das Grundwasser im Bereich des ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Siemens verunreinigt ist. Die Bodenluftsanierung konnte zwischenzeitlich abgeschlossen werden. Die Sanierung des Grundwassers wird noch einige Jahre in Anspruch nehmen.

Untersuchungen für ein Bauvorhaben haben ergeben, dass Auffüllungsmaterialien verwendet wurden, die zwar nur geringe Schadstoffgehalte aufweisen, aber in diesem Zusammenhang nur wenige Bodenproben untersucht worden sind. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wird seitens der "Unteren BSB" davon ausgegangen, dass auch in den bisher noch nicht untersuchten Arealen Auffüllungsmaterialien anstehen und u. U. höhere Schadstoffgehalte aufweisen könnten. Aus Sicht der "Unteren BSB" sind die bisher nicht erfassten Bereiche des Bebauungsplangebietes einer Gefährdungsabschätzung zu unterziehen.

Schreiben vom 24.01.2013:

Im o.g. Schreiben wird mitgeteilt, dass nach Abstimmungsgesprächen zwischen der Stadt Gladbeck und der "Unteren BSB" von der Forderung auf Untersuchung der bisher nicht überbauten Flächen im Bebauungsplangebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt Abstand genommen wird. Dieser Gesichtspunkt wird im Wesentlichen aus dem Statusbericht der Fa. Harreß Pickel Consult sowie einer weiteren niedergebrachten Rammkernsondierung hergeleitet.

Seitens der "Unteren BSB" bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 und der damit verbundenen Bebauung des Bereiches GE 3 keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Vorfeld künftiger Baumaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie aus abfallrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Gründen aus Sicht der "Unteren BSB" noch Untergrunduntersuchungen im Bereich des nicht mehr vorhandenen Gebäudekomplexes und des Parkplatzes erforderlich sind. Die "Untere BSB" ist sowohl bei der Aufstellung des Untersuchungsprogramms wie auch im Rahmen künftiger Bauvorhaben zu beteiligen.

Stellungnahme:

Mit Schreiben vom 24.01.2013 sind die ursprünglich geäußerten Bedenken zurück genommen worden. Die ursprünglich geforderten zusätzlichen Untergrunduntersuchungen im Bereich des nicht mehr vorhandenen Gebäudekomplexes (GE 3) müssen nicht im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens durchgeführt werden. Vielmehr können diese nunmehr in das spätere Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis, dass im Vorfeld künftiger Baumaßnahmen Untergrunduntersuchungen im Bereich des nicht mehr vorhandenen Gebäudekomplexes vorzunehmen sind, aufgenommen worden.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wird gem. § 4a Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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:

Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Mit der Begründung vom 30.01.2013 ist der Bebauungsplan Nr. 149, Gebiet: Bottroper Straße / Rockwoolstraße, entsprechend der Entwurfsfassung vom 30.01.2013, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149, Gebiet: Bottroper Straße / Rockwoolstraße wird in Abänderung des Aufstellungsbeschlusses vom 10.09.2009 insoweit geändert, als dass das westliche Bebauungsplangebiet Nr. 22, 1. Änd., Gebiet: Siemensstraße / Möllerstraße, rechtsverbindlich seit dem 14.04.1971, nicht Bestandteil des Bebauungsplangeltungsbereiches ist.
3. Der Bebauungsplan Nr. 22, Gebiet: Gebiet an der Möllerstraße, rechtsverbindlich seit dem 01.08.1964, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 aufgehoben werden und ist ebenfalls 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: