

**Vorlage Nr. 14/0005**

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Harter	Entscheidung	23.01.2014	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Bebauungsplan Nr. 151**

**Gebiet: Roßheidestraße / Südpark**

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

**Begründung:**

Im Rahmen der beabsichtigten Überplanung der Grundstücke an der Roßheidestraße um die „ehemaligen Betriebsführerhäuser“ wurde zwischen dem Grundstückseigentümer (Deutsche Annington) und der Stadt Gladbeck als Ziel vereinbart, mindestens eines der Betriebsführerhäuser (Roßheidestraße 101, 105) als lokalen Identifikationspunkt zu erhalten und einer adäquaten Nutzung zuzuführen.

Zu diesem Zweck wurde eine Plankonzeption erarbeitet, die für den nördlichen Teil die Ansiedlung eines SB-Marktes und für den südlichen Teil neben der Erhaltung des Gebäudes Roßheidestraße 105 die Entwicklung einer Wohnbaufläche zum Inhalt hatte. Der SB-Markt ist 2010 durch den Entwickler KLG Projektentwicklungs - GmbH auf der Grundlage des § 34 BauGB errichtet worden.

Das städtebauliche Konzept sieht für den Bereich der künftigen Wohnbaufläche eine Sticherschließung zwischen den Häusern Roßheidestraße 105 und 109 vor. Darüber werden die geplanten 16 Einfamilienhäuser, die überwiegend als Doppelhäuser ausgelegt sind, erschlossen. Neben einer fußläufigen Anbindung in den Südpark hinein sind im Eingangsbereich der Sticherschließung Besucherstellplätze vorgesehen. Im Zuge der Ansiedlung des SB-Marktes ist bereits als Abschirmung zur künftigen Wohnbebauung eine Lärmschutzwand miterrichtet worden.

<b>Mitzeichnungen</b>					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordneter	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 05.06.2012 den Aufstellungsbeschluss für das o. g. Bebauungsplanverfahren gefasst (Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 21.03.2013 bis 30.04.2013 durchgeführt worden. Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise abgegeben (die Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt).

- 1. Emschergenossenschaft (Schreiben vom 25.04.2013)**
- 2. Landesbetrieb Wald und Holz NRW (Schreiben vom 11.04.2013)**
- 3. Kreis Recklinghausen (Schreiben vom 30.04.2013 und 06.05.2013)**

### **zu 1.: Emschergenossenschaft**

#### Schreiben vom 25.04.2013

*Die Emschergenossenschaft hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, äußert aber folgende zu beachtende Hinweise:*

*Unter Punkt 14 der Begründung zum Bebauungsplan wird die Zuleitung von (unverschmutztem) Niederschlagwasser aus dem Bebauungsplangebiet über eine vorhandene Ablaufleitung (Aldi-Markt) mit Einleitung in den Hahnenbach beschrieben. Durch eine Erhöhung der Einleitungsmengen ist die Sicherung der Einlaufstelle (Gewässerböschung) in Abstimmung mit dem Betreiber Emschergenossenschaft zu prüfen und ggf. zu verstärken.*

#### Stellungnahme

Für das Bebauungsplangebiet ist von einem Ingenieurbüro ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen abgestimmt worden. Im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung wird auch in Abstimmung mit der Emschergenossenschaft der Böschungsbereich der Einleitungsstelle überprüft und -falls notwendig- verstärkt. Insofern findet der vorgebrachte Hinweis bei der konkreten Genehmigungsplanung Beachtung.

## **zu 2.: Landesbetrieb Wald und Holz NRW**

### Schreiben vom 11.04.2013

*Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW äußert in seiner Stellungnahme forstrechtliche Bedenken. Die Bedenken machen sich am zu geringen Abstand (nur ca. 3,50 m) zwischen dem außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Wald im Osten und den Baugrenzen fest.*

*Die Bedenken können aus Sicht des Landesbetriebes ausgeräumt werden, wenn zur Aufrechterhaltung der örtlichen Sicherheit und Ordnung, der Abwehr einer funktionalen Waldumwandlung und zur Minderung der vom Waldrand ausgehenden Gefahr ein mindestens 20 m großer Sicherheitsabstand zwischen den Baugrenzen und dem Wald im Osten eingehalten wird.*

### Stellungnahme

In einem Gespräch zwischen den Beteiligten (Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Stadt Gladbeck) wurde vereinbart, dass anstelle des Waldabstandes von 20 m eine Waldrandumgestaltung vorgenommen werden soll. Dies solle als Durchforstungsmaßnahme geschehen und stelle im Ergebnis eine waldbauliche Maßnahme und keine Waldumwandlung dar.

Neben der Neuanlage eines ca. 3 m breiten Pflweges sollen die höheren Bäume in einem 15 m breiten Streifen gefällt und durch Gehölze und niedrige Bäume ersetzt werden, um einen stufigen Aufbau des Waldrandes zu gewährleisten.

Um die erforderlichen Einzelmaßnahmen definieren und abstimmen zu können, ist ein Landschaftsplanungsbüro mit der Erstellung des Umwandlungskonzeptes für die Waldrandgestaltung vom Investor beauftragt worden.

Das Gutachten zur Waldrandgestaltung am Südpark zur geplanten Wohnbebauung an der Roßheidestraße liegt nunmehr vor und soll zwischen den o. g. Beteiligten im Rahmen dieses Verfahrensschrittes abgestimmt werden.

## **zu 3.: Kreis Recklinghausen**

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

### **Untere Wasserbehörde**

### Schreiben vom 30.04.2013

*Aus Sicht der "Unteren Wasserbehörde" ergeben sich zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf derzeit Bedenken.*

*Dem Bebauungsplan ist kein entwässerungstechnischer Entwurf beigefügt worden. Da aber vorgesehen ist, das Niederschlagswasser gedrosselt an den vorhandenen Regenwasserkanal*

*des dort ansässigen Discounters mit anzuschließen, um das Regenwasser in den Hahnenbach einzuleiten, sind entsprechende Nachweise zu führen und Erlaubnisansträge zur Einleitung weiteren Niederschlagswasser zu stellen.*

*Die zulässige Einleitungsmenge wurde mit der "Unteren Wasserbehörde" bisher nicht abgestimmt. Ebenso wurde bisher kein Nachweis über die Größe und die Flächenverfügbarkeit eines erforderlichen Rückhalterumes geführt. Form und Standort der Rückhaltung sind offen. Weiterhin ist gemäß den a.a.R.d.T. jede Regenrückhalteanlage für den Überlastungsfall mit einem Notüberlauf auszustatten, der für den maximal möglichen Zufluss auszulegen ist. Insofern ist der Ableitungskanal zum Hahnenbach so zu dimensionieren, dass die für die Kanalnetzdimensionierung maßgebliche Regenwassermenge über diese Leitung zum Hahnenbach abgeführt werden kann.*

*Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplanes ist aus Sicht der "Unteren Wasserbehörde" bisher nicht gesichert. Insofern ist ein prüffähiges Entwässerungskonzept oder ein entwässerungstechnischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan vorzulegen und ggf. vorab mit der "Unteren Wasserbehörde" abzustimmen.*

### Stellungnahme

Vom Investor ist aufgrund der o. g. Anregungen der "Unteren Wasserbehörde" ein Ingenieurbüro beauftragt worden, entsprechend den Vorgaben der "Unteren Wasserbehörde" und der Stadt Gladbeck eine entwässerungstechnische Voruntersuchung durchzuführen und abzustimmen.

Mit Schreiben vom 06.09.2013 hat die "Untere Wasserbehörde" zu dem vorgelegten Entwässerungskonzept Stellung genommen. Grundsätzlich bestehen seitens der "Unteren Wasserbehörde" gegen das Konzept keine Bedenken. Die in der Stellungnahme genannten Anregungen hinsichtlich der baulichen Ausführung der Wassermengendrosselung können im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung geklärt werden und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Insofern sind die vorgebrachten Fragen der "Unteren Wasserbehörde" im Hinblick auf den Bebauungsplan mittlerweile geklärt.

### **Untere Landschaftsbehörde**

#### Schreiben vom 06.05.2013

*Aus Sicht der "Unteren Landschaftsbehörde" bestehen zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf im Grundsatz keine Bedenken.*

*Die Prüfung der vorgelegten Artenschutzprüfung hat ergeben, dass nach derzeitigem Planungsstand nicht damit zu rechnen ist, dass Tiere der potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten i. S. d. § 44 BNatSchG beeinträchtigt werden bzw. sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert, wenn die im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ aufgeführten Sicherungsmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt werden.*

### Stellungnahme

Die von der "Unteren Landschaftsbehörde" abgegebene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ aufgeführten Sicherungsmaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt und umgesetzt.

### **Nächster Verfahrensschritt:**

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

folgende

**Ergebnisrechnung**

<b>Ertrag</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

<b>Aufwand</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

**investiver Finanzplan**

<b>Einzahlung</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

<b>Auszahlung</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung

nicht zur Verfügung

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

**Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Mit der Begründung vom 06.12.2013 ist der Bebauungsplan Nr. 151, Gebiet: Roßheidestraße / Südpark, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Bürgermeister  
I.V.

---

Martin Harter  
- Stadtbaurat -

---

In der Sitzung des

- \_\_\_\_\_-Ausschusses
- Rates
- Haupt- und Finanzausschusses

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