

**Vorlage Nr. 14/0269**

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Harter	Vorberatung/Empfehlung	28.08.2014	14
Rat	Ratsherr vorm Walde	Entscheidung	18.09.2014	13

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Bebauungsplan Nr. 151**

**Gebiet: Roßheidestraße / Südpark**

**hier: I. Beschlussfassung über Anregungen**

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

**Begründung:**

(ggf. zusätzlich)

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.

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

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

Im Zuge der Ansiedlung des SB-Marktes ist bereits als Abschirmung zur künftigen Wohnbebauung eine Lärmschutzwand miterrichtet worden.

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).

### **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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. 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.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 23.01.2014 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese ist in der Zeit vom 17.02.2014 bis 17.03.2014 durchgeführt worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Emschergenossenschaft, des Landesbetriebes Wald und Holz NRW und des Kreises Recklinghausen als "Untere Bodenschutzbehörde" Anregungen vorgebracht.

Vor dem Satzungsbeschluss ist über die nachfolgend aufgeführten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beraten und zu entscheiden. Die entsprechenden Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

#### **1. Emschergenossenschaft, Schreiben vom 25.04.2013 und 12.03.2014**

*Die Emschergenossenschaft äußert in ihren Stellungnahmen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, gibt aber folgende zu beachtende Hinweise:*

*Die Zuleitung von (unverschmutztem) Niederschlagswasser aus dem Bebauungsplangebiet erfolgt über eine vorhandene Ablaufleitung (Aldi-Markt) mit Einleitung in den Hahnenbach. Die Anreicherung des Abflusses im Hahnenbach ist wünschenswert. Hierzu ist die Erfordernis der Drosselung (Rigolen) zu prüfen und sowohl mit der Unteren Wasserbehörde als auch mit der Emschergenossenschaft abzustimmen. Die ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahme der Einleitungsstelle (Gewässerböschung) durch die erhöhte Einleitungsmenge ist in Abstimmung mit der Emschergenossenschaft zu prüfen und ggf. zu verstärken.*

### **Abwägung:**

Für das Bebauungsplangebiet ist von einem Ingenieurbüro ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der "Unteren Wasserbehörde" des Kreises Recklinghausen abgestimmt worden. Bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes sind von der "Unteren Wasserbehörde" aus fachtechnischer Sicht auch keine Anregungen mehr abgegeben worden.

Im Zuge der erforderlichen 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.

### **Ergebnis:**

Dem Hinweis wird bei der vorzunehmenden Entwässerungsplanung gefolgt.

## **2. Landesbetrieb Wald und Forst NRW Schreiben vom 11.04.2013 und 04.03.2014**

*Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW äußert in seiner Stellungnahme vom 11.04.2013 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.*

*In seiner Stellungnahme vom 04.03.2014 bestehen dann keine forstrechtlichen Bedenken, wenn das beschriebene Konzept zur Waldrandgestaltung umgesetzt wird.*

### **Abwägung:**

Das Gutachten zur Waldrandgestaltung am Südpark für die geplante Wohnbebauung an der Roßheidestraße ist mit dem Landesbetrieb Wald und Holz abgestimmt worden und findet in der Stellungnahme vom 04.03.2014 auch Zustimmung. Zur Sicherung der vorzunehmenden Gestaltungsmaßnahme ist zwischen dem Investor und der Stadt Gladbeck ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden.

## **Ergebnis:**

Die beschriebenen Maßnahmen zur Waldrandgestaltung am Südpark werden im Zuge der künftigen Bebauung umgesetzt. Sie sind durch einen städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert. Der Anregung zur Ausräumung der vorgebrachten Bedenken der Forstbehörde wird somit gefolgt.

### **3. Kreis Recklinghausen Schreiben vom 17.03.2014**

Der Kreis äußert sich zur öffentlichen Auslegung aus Sicht seiner verschiedenen Fachabteilungen:

#### **Untere Bodenschutzbehörde**

*Aus Sicht der "Unteren Bodenschutzbehörde" weist der Kreis darauf hin, dass laut Begründung eine Betrachtung des Bodens bisher nicht stattgefunden hat. Im Osten grenzt direkt an das Plangebiet die Altablagerung „Südpark“ (4408/111) an, im Westen befindet sich die ehemalige Zeche & Kokerei Mathias Stinnes  $\frac{3}{4}$  (4408/158).*

*Bodenuntersuchungen haben in dem Plangebiet nach Kenntnis der "Unteren Bodenschutzbehörde" bisher nicht stattgefunden. Eine Beeinflussung des Bodens kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollten daher im Zuge der Baumaßnahme organoleptische Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der "Unteren Bodenschutzbehörde" abzustimmen.*

#### **Abwägung:**

Der in der Stellungnahme abgegebene Hinweis der "Unteren Bodenschutzbehörde" des Kreises ist als Präventivaussage zu werten. Nach hier vorliegenden Informationen liegt für das Bebauungsplangebiet kein Altlastenverdacht vor. Die Empfehlung des Kreises bzgl. einer organoleptischen Beurteilung von Böden bezieht sich ausdrücklich auf das Baugenehmigungsverfahren. Ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Insofern wird die Anregung berücksichtigt.

## **Ergebnis:**

Der Anregung der "Unteren Bodenschutzbehörde" wird somit gefolgt.

#### **Weiteres Vorgehen:**

Als nächster Verfahrensschritt ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

**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 Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

### **I. Beschlüsse über Anregungen**

Zu 1.: Anregung der Emschergenossenschaft

Dem Hinweis wird gefolgt.

Zu 2.: Anregung des Landesbetriebes Wald und Forst NRW

Der Anregung wird gefolgt.

Zu 3.: Anregungen des Kreises Recklinghausen  
Anregung der "Unteren Bodenschutzbehörde"

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)**

#### **Bebauungsplan Nr. 151, Gebiet: Roßheidestraße / Südpark**

Mit der Begründung vom 23.06.2014 wird der Bebauungsplan Nr. 151 Gebiet: Roßheidestraße / Südpark, wie folgt als Satzung beschlossen:

**ORTSSATZUNG**  
**über die städtebauliche Ordnung des Gebietes**  
**Roßheidestraße / Südpark**  
**Bebauungsplan Nr. 151**  
**vom .....2014**

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 Gesetz vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878), 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) 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 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142), hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am .....2014 den Bebauungsplan Nr. 151, Gebiet: Roßheidestraße / Südpark, als Satzung beschlossen.

**§ 1**

Der Bebauungsplan Nr. 151 besteht aus einem Blatt zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 ist auf dem Blatt mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

**§ 2**

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: