

Vorlage Nr. 14/0272

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Harter	Vorberatung/Empfehlung	28.08.2014	12
Rat	Ratsherr vorm Walde	Entscheidung	18.09.2014	15

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 162

Gebiet: Horster Straße / Bergmannstraße

hier: I. Beschlussfassung über Anregungen

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

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Im Rahmen der baulichen Entwicklung des Baugebiets Butendorf-West (ehemaliges Zechen- und Kokereigelände Graf Moltke 1/2) sollen künftig die bisher unbebauten Bereiche der Horster Straße / Bergmannstraße mit vier Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Die Planung sieht u. a. vor, die zwei geplanten Gebäude an der Horster Straße viergeschossig und mit einem Staffelgeschoss zu errichten. Sie orientieren sich an der Höhe der vorhandenen Bebauung Horster Straße Nr. 70.

Die zwei geplanten Gebäude an der Bergmannstraße sollen dreigeschossig plus Staffelgeschoss ausgebildet werden, um einen gestaffelten Übergang zur vorhandenen zweigeschossigen Bebauung an der Wilhelm-Olejnik-Straße zu ermöglichen. Es ist beabsichtigt, die gesamte Wohnanlage mit Ausnahme der größeren Wohnungen in den Staffelgeschossen mit Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus zu errichten.

Aufgrund des erarbeiteten Sanierungsplans für das ehemalige Zechengelände und der durchgeführten Sanierung einerseits sowie der Förderbestimmungen für den Geschosswohnungsbau andererseits kann der ruhende Verkehr für den geplanten Geschosswohnungsbau nicht durch den Bau einer Tiefgarage abgedeckt werden.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Daher muss der ruhende Verkehr auf den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht bzw. nachgewiesen werden.

Die Anfahrbarkeit der notwendigen Anlage für den ruhenden Verkehr wird über zwei Zufahrten von der Horster Straße und der Bergmannstraße aus gewährleistet. Eine Zufahrt von der Wilhelm-Olejník-Straße aus ist bei dieser Konzeption nicht vorgesehen. Eine Eingrünung der Stellplatzanlage ist im Bebauungsplanentwurf entsprechend festgesetzt.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 17.10.2013 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 06.12.2013 bis 17.01.2014 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 13.03.2014 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese ist in der Zeit vom 29.04.2014 bis 28.05.2014 durchgeführt worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54, und der Bewohner und Wohnungseigentümer des Hauses Horster Straße 70 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 beigelegt.

1. Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 "Wasserwirtschaft", Schreiben vom 15.01.2014 und 08.05.2014

Die Bezirksregierung nimmt aus Sicht des Dezernates 54 wie folgt Stellung zum Bebauungsplan Nr. 162:

Mit Schreiben vom 08.05.2014 wird mitgeteilt, dass die vorgebrachten Bedenken aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 15.01.2014 weiterhin bestehen bleiben (Zuführung von Schmutz- und Niederschlagswasser in die vorhandene Mischkanalisation).

Die geplante Bebauung im Bebauungsplangebiet erfolgt nach dem 01.01.1996 und somit greift der § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) vollumfänglich (Anwendung des Trennprinzips). Der Begründung zum Bebauungsplan ist allerdings zu entnehmen, dass die Erschließung des Gebietes bereits im Trennsystem geplant wird und die gesammelten Niederschlagswässer zunächst dem bestehenden Mischsystem zugeführt werden sollen. Ein Umschluss auf ein reines Trennsystem zu einem späteren Zeitpunkt ist vorgesehen.

Die Bezirksregierung stellt ihre Bedenken unter der Voraussetzung im Hinblick auf die Abwasserbeseitigung bis zur Umsetzung der Niederschlagswasserentsorgung gemäß § 51a LWG zurück, sofern die Leistungsfähigkeit des beaufschlagten Mischsystems den a.a.R.d.T. entspricht.

Abwägung:

Für den Bereich im Stadtteil Gladbeck-Butendorf ist festzustellen, dass die bestehende Entwässerung für den Stadtteil sowie für das gesamte Bebauungsplangebiet (Bebauungsplan Nr. 75² und neu Bebauungsplan Nr. 162) z. Z. durch das bestehende Mischsystem gewährleistet wird.

Unabhängig davon wird für die geplante Bebauung im Geltungsbereich des nun in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 162 die Entwässerung für eine spätere Einleitung im Trennsystem vorbereitet. Wenn zukünftig für diesen Bereich ein Trennsystem implementiert wird, kann die Entwässerung des Gebietes später nachträglich problemlos im Trennsystem hergestellt werden. Insofern finden die in der Stellungnahme der Bezirksregierung vorgebrachten Bedenken zukünftig Beachtung.

Ergebnis:

Durch die Zustimmung der städtischen Vorgehensweise durch die Bezirksregierung sind die vorgetragenen Bedenken nicht mehr relevant. Die Anregung wird berücksichtigt.

2. Bewohner und Wohnungseigentümer des Hauses Horster Straße 70, Schreiben vom 10.05.2014

Die Bewohner und Wohnungseigentümer des Hauses Horster Straße 70 regen an, dass für die Neubauvorhaben neben den zwei vorgesehenen Grundstückszufahrten an der Horster bzw. Bergmannstraße eine weitere Zuwegung von der Wilhelm-Olejnik-Straße aus vorgesehen werden sollte. Sie befürchten, dass hauptsächlich die Zufahrt von der Horster Straße aus genutzt würde und somit eine höhere Verkehrslärm- und Abgasbelastung für ihr Wohngebäude

entstehen würde. Außerdem würde bei ca. 100 zusätzlichen Fahrzeugen der Verkehrsfluss auf der Horster Straße gestört. Durch die dritte Zufahrt über die Wilhelm-Olejník-Straße würde für die Gesamtsituation bzgl. der Stellplatzanlage eine Verbesserung entstehen.

Bzgl. der künftigen Erschließungssituation hat am 05.06.2014 ein Ortstermin zwischen Vertretern der Verwaltung, der Politik und Bewohnern des Hauses Horster Straße stattgefunden. Hierbei wurde insbesondere, wie schon in der abgegebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan vorgetragen, die künftige Zufahrtsituation (eine, zwei oder drei Zufahrt/en) für die Neubebauung diskutiert. Ergänzend dazu wurde auf ein erhöhtes Gefährdungspotential für Radfahrer durch die zukünftigen Ein- und Ausfahrten auf dem Radweg Horster Straße hingewiesen.

Abwägung:

Die Plankonzeption innerhalb des Bebauungsplangebietes ist so ausgelegt, dass für den südlichen Teilbereich die Erschließung über eine bereits vorhandene Zufahrt von der Horster Straße und für den nördlichen Teilbereich von der Bergmannstraße aus erfolgt. Zum Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Schallimmissionen ist eine Prognose und Beurteilung der Schallimmissionen, die durch den Parkverkehr der Anwohner der geplanten Wohnhäuser verursacht werden, erforderlich. Zu diesem Zweck ist eine Schallimmissionsprognose erstellt worden, die das PKW-Aufkommen entsprechend den Ansätzen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie betrachtet.

In der Schallimmissionsprognose kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass trotz der pessimistischen Ansätze der zu Grunde gelegten Parkplatzlärmstudie an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte zur Tageszeit an Sonntagen um mindestens 3,4 dB und an Werktagen um mindestens 5,1 dB unterschritten werden. Während der Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten um mindestens 1,0 dB unterschritten. Somit sind keine schädlichen Lärmeinwirkungen und erheblichen Belästigungen durch den Neubau der Stellplatzanlage und der Wohnhäuser zu erwarten, so dass ein dritter Zufahrtsbereich entbehrlich und nicht notwendig ist.

Eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Horster Straße durch die notwendigen Ein- und Ausfahrten wird nicht befürchtet, da an einer innerstädtischen Erschließungsstraße Zu- und Abfahrten zu vorhandenen Wohnhäusern mit der entsprechenden Sorgfaltspflicht als normaler Verkehrsvorgang anzusehen sind. Auch die vorgetragenen Bedenken im Ortstermin hinsichtlich der besonderen Gefährdung von Radfahrern im Einmündungsbereich Horster Straße werden nicht geteilt. Insofern finden die vorgebrachten Anregungen der Bewohner und Wohnungseigentümer des Hauses Horster Straße 70 zur Einrichtung einer weiteren Zufahrt keine Berücksichtigung.

Ergebnis:

Den vorgebrachten Anregungen wird nicht gefolgt.

Weiteres Vorgehen:

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

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. Beschlüsse über Anregungen

Zu 1.: Anregung der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 "Wasserwirtschaft"

Der Anregung wird gefolgt.

Zu 2.: Anregung der Bewohner und Wohnungseigentümer des Hauses Horster Straße 70

Der Anregung wird nicht gefolgt.

II. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 162, Gebiet: Horster Straße / Bergmannstraße

Mit der Begründung vom 29.07.2014 wird der Bebauungsplan Nr. 162, Gebiet: Horster Straße / Bergmannstraße, wie folgt als Satzung beschlossen:

ORTSSATZUNG
über die städtebauliche Ordnung des Gebietes
Horster Straße / Bergmannstraße
Bebauungsplan Nr. 162
vom2014

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. 162, Gebiet: Horster Straße / Bergmannstraße, als Satzung beschlossen.

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 162 besteht aus einem Blatt zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 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: