

**Vorlage Nr. 14/0131**

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Harter	Entscheidung	13.03.2014	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Bebauungsplan Nr. 162**

**Gebiet: Horster Straße / Bergmannstraße**

**hier: I. Erweiterung des Plangebietes**

**II. Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 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. Daher muss der ruhende Verkehr auf den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht bzw. nachgewiesen werden.

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

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

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).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 06.12.2013 bis 17.01.2014 durchgeführt worden. Die nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise vorgebracht (die Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt):

- 1. Emschergenossenschaft (Schreiben vom 14.01.2014)**
- 2. E.ON Kraftwerke GmbH (Schreiben vom 08.01.2014)**
- 3. Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 "Wasserwirtschaft" (Schreiben vom 15.01.2014)**
- 4. ThyssenKrupp Real Estate (Schreiben vom 09.01.2014)**

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

##### Schreiben vom 14.01.2014

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

*Unter Punkt 14 der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass der vorhandene Mischwasserkanal für die Ableitung von Niederschlagswasser genutzt werden kann. In diesem Zusammenhang wird auf die Beachtung des § 51a LWG verwiesen.*

*Darüber hinaus weist die Emschergenossenschaft darauf hin, dass bei einer entwässerungstechnischen Neuerschließung des Projektgebietes ein Nachweis der Überflutungssicherheit nach DIN EN 752 (entsprechend DWA A 118) und nach DIN 1986-100 vom Erschließungsträger durchzuführen ist. Aus diesem Grund sind unabhängig von der Fragestellung, ob der § 51a LWG Anwendung findet oder nicht, alle Maßnahmen auszuschöpfen, den Regenabfluss in die Mischkanalisation zu verringern oder merklich zu verzögern.*

### Stellungnahme

- zur Beachtung des § 51a LWG:

Der Bebauungsplanbereich Nr. 162 überplant einen Teilbereich des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75<sup>2</sup>. Für dieses wesentlich größere Plangebiet wurden die wasserrechtlichen Rahmenbedingungen bereits bei der damaligen Entwicklung des Plangebietes geregelt. Vor diesem Hintergrund sind nun für den noch verbliebenen Teilbereich des Baugebietes in Gladbeck-Butendorf weitergehende siedlungswasserwirtschaftliche Forderungen nicht begründet.

Der Bebauungsplan Nr. 75<sup>2</sup> hatte eine bauliche Entwicklung auf einem ehemaligen Zechengelände zum Ziel. Demnach handelt es sich hierbei nicht um Flächen, die i. S. d. § 51a LWG erstmals bebaut werden. Darüber hinaus ist aufgrund von Verunreinigungen (Altlast, Bauschutt etc.) ein Sanierungsplan erarbeitet und auf dieser Grundlage eine entsprechende Sanierung durchgeführt worden. Eine Versickerung von Regenwasser ist auf der gesamten Sanierungsfläche untersagt, so dass als Folge hieraus keine Versickerung nach § 51a LWG durchgeführt werden kann. Insofern kann dem vorgebrachten Hinweis nicht gefolgt werden.

- zum Nachweis nach DIN EN 752:

Die Zuständigkeit für den Nachweis der Überflutungssicherheit liegt bei dem Abwasserbeseitigungspflichtigen. Dies ist sowohl für das Einzugsgebiet des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als auch für den Bereich der Neuaufstellung die Stadt Gladbeck. Die Überflutungsnachweise werden für entwässerungstechnisch relevante Einzugsgebiete berechnet, nicht jedoch kleine "Planänderungsbereiche," die sich bereits in einem solchen Einzugsgebiet befinden. Insofern kann dem vorgebrachten Hinweis nicht gefolgt werden.

- zum Nachweis nach DIN 1986-30:

Soweit erforderlich, werden Überflutungsnachweise nach o. g. DIN im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt. Grundlage hierfür ist eine detaillierte Entwässerungsplanung mit Festlegung der versiegelten Flächen. Im Rahmen eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens ist ein solcher Nachweis nicht zu führen. Insofern kann der vorgebrachte Hinweis erst zu einem späteren Zeitpunkt bei der konkreten Genehmigungsplanung Beachtung finden.

## **zu 2.: E.ON Kraftwerke GmbH**

### Schreiben vom 08.01.2014

*Die E.ON bittet darum, für einen Leitungsabschnitt der Fernwärmehauptversorgungsleitung, die das Bebauungsplangebiet tangiert, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zug. der E.ON Fernwärme GmbH im Bebauungsplan festzusetzen. Weitere Anregungen werden nicht vorgebracht.*

### Stellungnahme

Der vorgebrachten Anregung wird entsprochen. Im Bebauungsplan wird im Eckbereich der Bergmannstraße / Horster Straße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zug. der E.ON Fernwärme GmbH festgesetzt.

### **zu 3.: Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 "Wasserwirtschaft"**

#### Schreiben vom 15.01.2014

*Die Bezirksregierung Münster erhebt aus der Sicht des Dezernates 54 "Wasserwirtschaft" Bedenken gegen den aufzustellenden Bebauungsplan, da für das Plangebiet vorgesehen ist, das Schmutz- und Niederschlagswasser der vorhandenen Mischkanalisation zuzuführen.*

*Die unversiegelten Flächen würden erstmalig bebaut. Gemäß § 51a LWG wären die Flächen im Trennsystem zu entsorgen. Das Niederschlagswasser wäre einem Gewässer oder dem Grundwasser zuzuführen und dürfe nicht mit Schmutzwasser vermischt werden. Hierzu erforderliche Untersuchungen seien im Vorfeld durch die Stadt Gladbeck durchzuführen und die erforderlichen Anlagen entsprechend zu planen.*

*Darüber hinaus hätte die Emschergenossenschaft diese Fläche in der Planung der Regenwasserbehandlungsanlagen nicht berücksichtigt, so dass die Entwässerung des Niederschlagswassers bei einem Anschluss an das Mischsystem nicht gesichert wäre.*

### Stellungnahme

Wie bereits unter Punkt 1 erwähnt (Stellungnahme zum Hinweis der Emschergenossenschaft), überplant der Bebauungsplan Nr. 162 einen Teilbereich des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75<sup>2</sup>. Dieser hatte eine bauliche Entwicklung auf einem ehemaligen Zechengelände zum Ziel. Demnach handelt es sich hierbei nicht um Flächen, die i. S. d. § 51 a LWG erstmals bebaut werden.

Aufgrund der früheren Nutzung ist wegen der Verunreinigungen (Altlast, Bauschutt etc.) ein Sanierungsplan erarbeitet und auf dieser Grundlage eine entsprechende Sanierung durchgeführt worden. Eine Versickerung von Regenwasser ist auf der gesamten Sanierungsfläche untersagt, so dass als Folge hieraus ohnehin keine Versickerung i. S. d. § 51a LWG durchgeführt werden kann.

Die bestehende Entwässerung für das gesamte Bebauungsplangebiet (Bebauungsplan Nr. 75<sup>2</sup> sowie Bebauungsplan Nr. 162) wird durch das bestehende Mischsystem gewährleistet. Ein potenzieller Vorfluter nur für Regenwasser liegt im Nahbereich (Radius 200 m) nicht vor. Ein in Frage kommender Vorfluter, der Wittlinger Mühlenbach, liegt ca. 0,5 km von dem Bebauungsplangebiet entfernt. Kosten für einen zu bauenden Kanal würden rund 450.000 € betragen, wobei Regenwasserbehandlungskosten hierbei noch nicht mit eingerechnet sind. Aus rechtlichen Gründen ist für dieses Projekt eine getrennte Versickerung/Ableitung des Regenwassers nicht erforderlich. Darüber hinaus ist sie aus technischen, wirtschaftlichen und bedingt durch die durchgeführte Sanierung auch aus tatsächlichen Gründen nicht durchführbar.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Emschergenossenschaft nach Rücksprache die gesamte Fläche des Bebauungsplangebietes Nr. 75<sup>2</sup>, somit auch den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 162, bereits in ihrem Kanalnetzmodell bzgl. der Entwässerungsplanung berücksichtigt hat.

Unabhängig davon wird für die geplante Bebauung im Geltungsbereich des 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.

Demnach sind die vorgebrachten Bedenken insgesamt unbegründet.

#### **zu 4.: ThyssenKrupp Real Estate**

Schreiben vom 09.01.2014

ThyssenKrupp Real Estate bittet darum, nachstehenden Hinweis aufzunehmen:

*Der Bereich des Plangebietes „Horster Straße / Bergmannstraße“ liegt über dem auf Blei verliehenen Bergwerksfeld „Klara II“ und dem auf Sohle verliehenen Bergwerksfeld „Gustav“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.*

#### Stellungnahme

Der vorgebrachten Anregung wird entsprochen. Der v. g. Hinweis ist in den Bebauungsplan und in die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 20 „Bergbauliche Einwirkungen“ aufgenommen worden.

#### **Sonstige Anregungen:**

Im Rahmen der Stadtämterbeteiligung wurde angeregt, den Bebauungsplan um die Straßenfläche Wilhelm-Olejnik-Straße im Bereich der Schachtschutzbereiche zu erweitern und entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Bei einer entsprechenden Festsetzung kann eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Daher wird der Anregung der Erweiterung des Plangebietes um die Verkehrsflächen der Wilhelm-Olejnik-Straße gefolgt.

#### **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:

**I. Erweiterung des Plangebietes**

Das Bebauungsplangebiet Nr. 162, Gebiet: Horster Straße / Bergmannstraße, wird um den Bereich der Wilhelm-Olejnik-Straße (von der Bergmannstraße bis zum ehemaligen Wendebereich, Flurstücke 1094 und 1095) erweitert.

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

Mit der Begründung vom 19.02.2014 ist der Bebauungsplan Nr. 162, Gebiet: Horster Straße / Bergmannstraße, 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: