

Vorlage Nr. 15/0379

Federf. Stadtamt: Amt für Bauen, Planen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Bürgermeister Roland	Vorberatung	05.11.2015	10
Rat	Ratsherr Angel	Entscheidung	26.11.2015	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 34, 30. Änderung

Gebiet: Rentfort-Nord (Kirchhellener Straße)

hier: I. Beschlussfassung über Anregungen

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

Begründung:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 22.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34, 30. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord (Kirchhellener Straße), beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplans sollte im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Daher wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans zunächst beschlossen, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Allerdings wurde anschließend in der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses am 17.11.2011 erneut beraten. Abweichend zum Aufstellungsbeschluss wurde beschlossen, dass im Verfahren nach § 13 a BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB nicht verzichtet werden soll. Hierdurch sollte sichergestellt werden, dass die Interessen der von der Planung betroffenen Bürgerinnen und Bürger im weiteren Verfahren ausreichend Berücksichtigung finden.

Für das Plangebiet besteht zur Zeit der seit dem 24.09.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung sowie der seit dem 22.01.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34, 4. Änderung. Diese setzen sowohl für die Bebauung nördlich der

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Kirchhellener Straße als auch für die südliche Bebauung am Partnerschaftsweg bzw. an der Schwechater Straße ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO fest.

Der Bebauungsplan soll mit dem Ziel geändert werden, auf den an der Kirchhellener Straße gelegenen Grundstücken zukünftig auch die Ansiedlung von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie von ähnlichen Versorgungseinrichtungen zu ermöglichen.

Entsprechend soll der südliche Teil des Plangebietes entlang der Kirchhellener Straße zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO entwickelt werden.

Darüber hinaus sollen im Zuge des Änderungsverfahrens die bisher festgesetzten überbaubaren Flächen, die teilweise von einem Abriss der Bestandsgebäude ausgingen, einer kritischen Überprüfung unterzogen und angepasst werden.

Daher wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34, 30. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord (Kirchhellener Straße) in Abänderung des Aufstellungsbeschlusses des Stadtplanungs- und Bauausschusses vom 22.09.2011, im Zuge der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung insoweit geändert, als dass das Plangebiet im Westen um die Grundstücke bis zur Lohstraße vergrößert wurde. Durch die Vergrößerung des Plangebietes können auch die hier vorhandenen Gebäude der Siedlung „Alte Kolonie“ planungsrechtlich gesichert werden.

Der noch rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt abweichend dazu für diese Fläche bisher eine Neubebauung mit 4-geschossigen Wohnhäusern fest.

Darüber hinaus soll die im nördlichen Teil des Bebauungsplanes vorhandene Wohnbebauung ebenfalls bestandsorientiert festgesetzt werden.

Das Ziel der 30. Änderung des Bebauungsplanes besteht somit zum einen im Erhalt der jetzigen Wohnbebauung und zum anderen in der Stärkung der Versorgungsfunktion im Bereich der Kirchhellener Straße.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist in der Zeit vom 22.05.2012 bis 02.07.2012 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurden von der Bezirksregierung Münster, Dezernat 53, sowie von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Anregungen bzw. Hinweise dergestalt vorgebracht, dass zusätzlich bestimmte Träger bzw. Behörden im weiteren Verfahren beteiligt werden sollen. Daher wurden diese Träger, sofern noch nicht geschehen, im Rahmen des nächsten Beteiligungsschrittes beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.05.2012 bis 12.06.2012 durchgeführt. Während der Beteiligung wurden von verschiedenen Bürgern, teilweise vertreten durch Rechtsanwälte, Anregungen vorgebracht. Diese richteten sich in erster Linie gegen die geplante Änderung des Reinen Wohngebietes (WR) an der Kirchhellener Straße in ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Die betreffenden Anregungen werden gemeinsam mit den Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, im Rahmen der Abwägung vor dem Satzungsbeschluss abschließend behandelt.

In der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses am 05.03.2015 wurde über den Stand des Bebauungsplanverfahrens sowie über die Gründe, die für eine Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens sprachen, ausführlich berichtet. Der Empfehlung der Verwaltung, das Verfahren mit der Zielrichtung entlang der Kirchhellener Straße zukünftig nach wie vor ein WA-Gebietes festzusetzen und als nächsten Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB herbeizuführen, wurde einstimmig gefolgt.

Dem entsprechend wurde in der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses am 23.04.2015 der Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 29.06.2015 bis 28.07.2015 durchgeführt. Die ebenfalls noch erforderliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gem. § 4 a Abs. 2 BauGB gemeinsam mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens des Kreises Recklinghausen und der Bezirksregierung Münster, Dez. 54, sowie von mehreren Bürgern bzw. Rechtsanwälten Anregungen vorgebracht.

Vor dem Satzungsbeschluss ist über die nachfolgend aufgeführten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beraten und zu entscheiden. Die entsprechenden Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

**1. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau u. Energie
(Schreiben vom 29.06.2012)**

Anregung:

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Scholven 1“ und „Rheinbarben 3“, über dem auf Zink-, Blei- und Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Julius“ sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Ottoshall“ liegt. Alle genannten Felder befinden sich im Eigentum der E.ON AG. Ferner überdeckt das Plangebiet das Feld der befristeten Aufsuchungserlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Ganymed.“ Inhaberin der Erlaubnis ist die A-Tec Anlagentechnik GmbH. Es wird daher angeregt, zur Frage der bergbaulichen Planungen sowie erforderlicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen die E.ON AG ebenfalls um Stellungnahme zu bitten.

Prüfung der Anregung:

Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Scholven 1“, die E.ON Montan GmbH, wurde bereits im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie anschließend im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Neue Aspekte haben sich dadurch nicht ergeben.

Ergebnis:

Der Anregung wurde durch die Beteiligung des genannten Bergwerkseigentümers gefolgt.

**2. Bezirksregierung Münster, Dez. 53
(Schreiben vom 09.07.12)**

Anregung:

Die Bezirksregierung Münster Dez. 53 weist darauf hin, dass sich südlich des Planbereiches die Firmen Mineral Plus GmbH, Stollenstr. 12-16 und Heidebach Metallrecycling, Stollenstraße 25, befinden. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die direkte Beteiligung des Dezernates 52 empfohlen.

Prüfung der Anregung:

Die Bezirksregierung Münster, Dez. 52 (Abfallwirtschaft) wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben. Insofern werden die Belange des Dezernates durch die Planung nach Lage der Dinge nicht berührt

Ergebnis:

Der Anregung wurde durch die Beteiligung der Bezirksregierung, Dez. 52, gefolgt.

3. Kreis Recklinghausen (Schreiben vom 28.07.15)

Anregung:

Der Kreis als Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass zwar im Plangebiet keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, sich jedoch unmittelbar angrenzend die ehemalige Tankstelle Kirchhellener Straße 46 befindet. Dies sei in der Begründung des Bebauungsplanes auf Seite 7 nicht korrekt dargestellt. Sollten bei Eingriffen in den Boden organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Farbe, Geruch u.a.) auftreten, so seien die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Prüfung der Anregung:

Die Formulierung in der Begründung zur 30. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 enthält die Aussage, dass im Änderungsgebiet und im unmittelbaren Umfeld keine Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind. Diese Aussage ist in dieser Form nicht korrekt. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich die ehemalige Tankstelle Kirchhellener Straße 46 (4407/2022). Insofern sollte in diesem Punkt eine Änderung bzw. Ergänzung der Begründung erfolgen.

Die übrigen Formulierungen in der Stellungnahme des Kreises sind jedoch entbehrlich, da Eingriffe in den Boden innerhalb des Änderungsgebietes aus Altlastensicht unproblematisch bzw. Auswirkungen ausgehend von der benachbarten Altlastenfläche nicht erkennbar sind. Dem entsprechend wurde diese weitergehende Forderung nach einer erneuten Abstimmung mit dem Kreis Recklinghausen, Frau Dambrowski, durch den Kreis schriftlich – per Mail vom 20.08.2015 - zurückgenommen.

Ergebnis:

Der Anregung wurde durch die Änderung bzw. Ergänzung der Begründung gefolgt.

4. Bezirksregierung Münster Dez. 54 (Schreiben vom 09.07.15)

Anregung:

Die Bezirksregierung Münster Dez. 54 weist darauf hin, dass der Bebauungsplan auch die Erschließung einer bisher unbebauten Teilfläche umfasse. Gem. § 51 a LWG sei das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich sei. Ein Anschluss an die Mischwasserkanalisation sei nicht gestattet.

Prüfung der Anregung:

Mit dem o. g. Schreiben wird von der Bezirksregierung die Anwendung des § 51a Landeswassergesetz für eine bis dato nicht bebaute Teilfläche im Bebauungsplangebiet gefordert. Hierbei geht es ausschließlich um die Baulücke auf dem Flurstück 95, zwischen den Gebäuden Partnerschaftsweg 17 und 23.

Inwieweit die überplanten Flächen tatsächlich bebaut werden, ist derzeit nicht absehbar. Abhängig von den Randbedingungen wird im Bedarfsfall (bei Realisierung einer Bebauung) der § 51a Landeswassergesetz in Gänze eingehalten. Dies wird im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens, gegebenenfalls unter Einbeziehung eines Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit, sichergestellt.

Diese Vorgehensweise wurde nach einer erneuten Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster Dez. 54, Frau Arndt, einvernehmlich festgelegt.

Ergebnis:

Der Anregung kann insoweit gefolgt werden, als dass die Einhaltung des § 51 a Landeswassergesetz für das bisher unbebaute Grundstück (Flurstück 951) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt wird. Dies entspricht dem Abstimmungsergebnis mit der Bezirksregierung Münster.

5. Anregungen der Eheleute Martin und Veronika Stotz, Partnerschaftsweg 13, der Eheleute Helmut und Birgit Dreesen, Partnerschaftsweg 15 sowie Herrn Cemil Yilmaz, Partnerschaftsweg 23a (Schreiben vom 05.06.2012)

Anregungen:

5.1 *Die Einwender führen aus, dass der Anlass der Änderung des Bebauungsplanes eine rechtswidrig erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Gewerbebetriebes (Pflegedienst mit großem Fuhrpark) im als Reinen Wohngebiet (WR) festgesetzten Bereich sei.*

5.2 *Die Einwender sind der Auffassung, dass die unter Punkt 3 „Ziel und Zweck des Bebauungsplanes“ dargelegte Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes – Stärkung der Versorgungsfunktion der Kirchhellener Straße – die seit der Bebauung des Baugebietes Rentfort-Nord eingetretene Entwicklung völlig ignoriere. Die im Jahre 1967 existierenden Geschäfte an der nördlichen Kirchhellener Straße ab HS-Nr. 6 bis zur Einmündung Lohstraße (Arztpraxis, kleiner Lebensmittelladen und Poststelle) sowie die auf der gegenüberliegenden Seite befindlichen Geschäfte (Handelsgeschäft für Farben, Lacke und Tapeten, Geschäft für Herrenkonfektion) sowie 2 Tankstellen seien in den Folgejahren verschwunden. Stattdessen befände sich im Umfeld der Supermarkt „Netto“, auf einer zu kleinen Fläche. Gegenüber entstanden Arztpraxen und eine Apotheke. Darüber hinaus seien im Geschäftszentrum Rentfort weitere Geschäfte angesiedelt. Diese Entwicklung würde deutlich zeigen, dass für den Bereich an der Kirchhellener Straße, welcher nun als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden soll, kein Bedarf für eine gewerbliche Nutzung bestünde. Die zur*

Verfügung stehenden Flächen seien darüber hinaus zu klein, sofern keine Wohnbebauung abgerissen würde.

5.3 Die Einwender verweisen auf Unzuträglichkeiten, die in der Vergangenheit durch die Mischnutzung „Wohnen und Gewerbe“ im Bereich der Haldenstraße entstanden sei. Die Forderung zur Erstellung weiterer Wohngebäude sei von der Stadt abschlägig beschieden worden.

5.4 Die Einwender rügen, dass nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan der dortige Pflegedienst (Kirchhellener Straße Nr. 24 / 26) rechtswidrig genehmigt sei. Aufgrund der Nutzung des ehemaligen Gartens als Stellplatzfläche entstünde eine erhebliche Lärmbelästigung. Derartige Betriebe seien in Reinen Wohngebieten (WR) nicht genehmigungsfähig und würden stattdessen in Gewerbegebieten angesiedelt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollte eine rechtswidrig erteilte Baugenehmigung nicht nachträglich legalisiert werden.

5.5. Die Einwender rügen, dass der Begründung zum einen ein Schallschutzgutachten beigefügt sei, welches offenbar jedoch noch gar nicht fertiggestellt sei und zum anderen den Eigentümern Auflagen gemacht würden, welche diese auf eigenen Kosten umsetzen müssten.

Prüfung der Anregungen:

zu 5.1:

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Die Gemeinde ist demnach planungsbefugt, wenn hierfür hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange bestehen. Welche städtebaulichen Ziele dabei von der Stadt gesetzt werden, liegt in ihrem planerischen Ermessen. D. h., dass die Stadt ermächtigt ist, eine „Städtebaupolitik“ entsprechend ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen zu betreiben.

Im hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden mit der Änderung eine Reihe verschiedener städtebaulicher Ziele verfolgt, die in der Begründung zum Bebauungsplan im Einzelnen beschrieben werden.

Zum einen soll der Bebauungsplan dem Erhalt der vorhandenen Wohnbebauung und zum anderen der Stärkung der Versorgungsfunktion im Bereich der Kirchhellener Straße dienen.

Aufgrund der Tatsache, dass diese erwünschten Nutzungen im bisher festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO planungsrechtlich unzulässig sind, soll der südliche Teil des Plangebietes entlang der Kirchhellener Straße zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO entwickelt werden. Die Gründe, die für eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) in diesem Bereich sprechen, werden im Übrigen noch näher unter Punkt 5.2 ausgeführt.

Darüber hinaus soll u. a. der im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Teilbereich der Zechensiedlung „Alte Kolonie“ erhalten werden. Der noch rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt abweichend dazu für diese Fläche zur Zeit noch eine Neubebauung mit 4-geschossigen Wohnhäusern fest.

Außerdem soll die im nördlichen Teil des Bebauungsplanes vorhandene Wohnbebauung ebenfalls bestandsorientiert festgesetzt werden.

Insofern ist die Behauptung der Einwender, dass der Anlass der Änderung des Bebauungsplanes eine rechtswidrig erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Gewerbebetriebes (Pflegedienst mit großem Fuhrpark) im als Reinen Wohngebiet (WR) festgesetzten Bereich sei, als unzutreffend zu bezeichnen. Darüber hinaus fällt der Bebauungsplan auch nach der Änderung keine abschließende Entscheidung über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit eines Pflegebetriebes. Ein derartiger Betrieb ist als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb anzusehen und in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 nur ausnahmsweise zulässig. Folglich kann über die Zulässigkeit eines Pflegebetriebes in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens abschließend entschieden werden. Dieses Verfahren wiederum ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

zu 5.2:

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne u. a. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, zu berücksichtigen. Insofern verfolgt die 30. Änderung des Bebauungsplanes das Ziel, auch in diesem Bereich entlang der Kirchhellener Straße, zukünftig die Ansiedlung von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie von ähnlichen Versorgungseinrichtungen zu ermöglichen.

Entgegen der Darstellung der Einwender existieren im Plangebiet selbst bzw. im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes, entlang der Kirchhellener Straße nicht nur ein Lebensmittelgeschäft „Netto“ (Kirchhellener Str. 46) sowie ein Ärztehaus mit Apotheke (Kirchhellener Str. 45) sondern darüber hinaus verschiedene weitere Betriebe bzw. Geschäfte und sonstige Versorgungseinrichtungen.

Dies sind im Plangebiet selbst neben dem Pflegedienst vor allem ein Motorradfachgeschäft für Ersatzteile, Bekleidung usw. (Kirchhellener Str. 18) sowie eine Reisebüro (Kirchhellener Str. 6).

Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes sind dies darüber hinaus im Einzelnen die folgenden Geschäfte bzw. Einrichtungen:

Sparkasse (Marcq-en-Baroeul-Straße 2), Bäckerei / Cafe (Sandstraße 186), Apotheke (Sandstraße 171), Volksbank (Sandstraße 177), Tankstelle (Sandstraße 187), Gerüstbaubetrieb (Sandstraße 181), Praxis für Physiotherapie sowie Fußpflege (Sandstraße 187), Friseursalon (Hegestraße 11), Immobilienmaklerbüro (Kirchhellener Str. 17), Fahrschule (Kirchhellener Str. 23), Bäckerei / Cafe (Kirchhellener Str. 51), Kosmetikstudio (Kirchhellener Str. 53),

Schönheitssalon (Kirchhellener Str. 55), Schank- und Speisewirtschaft (Kirchhellener Str. 67), Imbissstube (Kirchhellener Str. 69), Trinkhalle (Kirchhellener Str. 69) sowie eine weitere Schank- und Speisewirtschaft (Kirchhellener Str. 72).

Demnach kann festgehalten werden, dass sowohl südlich als auch westlich und östlich des Plangebietes bzw. des geplanten Allgemeinen Wohngebietes zahlreiche Läden, Geschäfte, Schank- und Speisewirtschaften usw. vorhanden sind, die in erster Linie der Versorgung des Gebietes dienen, sowie weitere Betriebe, die ebenfalls in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig sind bzw. zugelassen werden können.

Entgegen der Auffassung der Einwender sollen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet auch keine gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden. Vielmehr geht es um die oben aufgeführten Geschäfte, Betriebe und Versorgungseinrichtungen. Darüber hinaus kämen ohnehin außer nicht störenden Handwerksbetrieben gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise nur nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet in Betracht. Gewerbebetriebe mit einem höheren Störpotential wären hingegen lediglich in einem Mischgebiet (MI) oder Gewerbegebiet (GE) zulässig.

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan an der betreffenden Stelle im Plangebiet bisher ein Reines Wohngebiet (WR) festsetzt, sind die oben genannten erwünschten Nutzungen jedoch bisher planungsrechtlich unzulässig.

Aufgrund der Tatsache, dass entgegen der Behauptung der Einwender bereits im Plangebiet selbst bzw. im Umfeld entlang der Kirchhellener Straße umfangreiche Strukturen zur Versorgung vorhanden sind, ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich der Kirchheller Straße im Bebauungsplan Nr. 34, 30. Änderung städtebaulich in jeder Hinsicht begründet und gerechtfertigt. Dadurch kann die vorhandene Struktur gefestigt bzw. weiter entwickelt werden.

zu 5.3:

Die von den Einwendern angeführten Unzuträglichkeiten, die in der Vergangenheit durch die Mischnutzung „Wohnen und Gewerbe“ im Bereich der Haldenstraße entstanden seien, verkennen die Tatsache, dass für den Bereich Haldenstraße der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 40 a, inklusive seiner 1. Änderung, besteht. Dieser setzt in einer Tiefe von 25,00 m entlang der Haldenstraße ein Mischgebiet (MI) fest, in dem ausdrücklich nur Wohngebäude und Bürogebäude zulässig sind. In den straßenferneren Bereichen setzt der Bebauungsplan nördlich der Haldenstraße ebenfalls ein Mischgebiet (MI) und im Süden der Haldenstraße ein Gewerbegebiet (GE) fest.

Insofern ist die festgesetzte bzw. realisierte Nutzung im Bereich der Haldenstraße in keiner Weise mit der Bestandsnutzung und der angestrebten Entwicklung im Geltungsbereich der 30. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34. vergleichbar. Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 34, 30. Änderung, wird die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Reinen Wohngebieten (WR) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) deutlich begrenzt.

Unabhängig davon ist auch die Errichtung von Wohngebäuden im Bereich der Haldenstraße innerhalb der dafür festgesetzten Bauflächen planungsrechtlich möglich.

Im Ergebnis jedenfalls sind die mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verbundenen hinzunehmenden Störungen insbesondere für die Wohnnutzung in den beiden Baugebieten in keiner Weise zu vergleichen.

zu 5.4:

Wie bereits unter Punkt 5.1 ausgeführt, ist ein Pflegedienst als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb anzusehen, sofern keinerlei ambulante oder sonstige Pflegeleistungen erbracht werden. Ein derartiger Betrieb ist in einem Reinen Wohngebiet (WR) planungsrechtlich unzulässig und in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässig.

Außerdem sind Pflegedienste als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in einem Mischgebiet (MI) oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in einem Kerngebiet (MK) und darüber hinaus in Gewerbegebieten (GE) bzw. Industriegebieten (GI) allgemein zulässig.

Demnach ist die Behauptung, dass Pflegedienste generell in Gewerbegebieten angesiedelt würden als nicht zutreffend anzusehen.

Die Nutzung der rückwärtigen Flächen des Pflegedienstes als Stellplatzfläche wurde im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens hinsichtlich ihrer Verträglichkeit zur benachbarten Wohnnutzung im Rahmen eines Schallschutzgutachtens untersucht. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet (WR) eingehalten werden.

Zur Frage der angeblichen Legalisierung des Pflegebetriebs durch die Änderung des Bebauungsplanes sowie zu den tatsächlichen städtebaulichen Gründen der 30. Änderung und der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wurde im Übrigen ausführlich unter Punkt 5.1 und 5.2 Stellung genommen.

zu 5.5:

Das in der Begründung als Anlage benannte Schallschutzgutachten ist vom 20.12.2011 und lag somit zum Zeitpunkt der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bereits vollständig vor. Demnach ist die Vermutung der Einwender, dass das Schallschutzgutachten erst noch angefertigt werden müsse, nicht zutreffend.

Anders als von den Einwendern dargestellt, beziehen sich alle im Gutachten empfohlenen Schallschutzmaßnahmen auf die festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch **Verkehrslärm**. Das Gutachten kommt diesbezüglich zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von tags 50 dB(A) / nachts 40 dB(A) sowie für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags / nachts 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten werden. An den straßennahen Wohnhäusern an der Kirchhellener

Straße sowie an dem Eckgebäude im Kreuzungsbereich Marc en Baroeul Straße ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von 67 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist es notwendig, über erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zu entscheiden.

Aufgrund der Tatsache, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden im vorliegenden Fall aufgrund der innerstädtischen Lage und der unmittelbaren Nähe der Gebäude zu den Straßen nicht möglich sind, muss der notwendige Schallschutz für die betroffenen Gebäude durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern selbst erfüllt werden. Die vom Gutachter empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen kommen allerdings nur im Falle von Neu-, An- und Umbauten zum Tragen, da die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz genießen. Die Schallschutzmaßnahmen müssen folglich nicht ad hoc von den Anwohnern „nachgerüstet“ werden.

Insofern ist die Darstellung, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch den im Plangebiet ansässigen Pflegedienst oder andere (gewerbliche) Betriebe motiviert sei, unzutreffend.

Ergebnis:

Die vorgebrachten Anregungen sind insgesamt entweder inhaltlich nicht zutreffend, städtebaulich nicht begründet, nicht stichhaltig bzw. nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange sollte daher den Anregungen nicht gefolgt werden.

6. Anregungen der Familie Höing, Partnerschaftsweg 25 (Schreiben vom 11.06.2012) sowie der Familie Sebastian, Partnerschaftsweg 25 a (Schreiben vom 13.06.2012)

Anregungen:

6.1 *Die Einwender kritisieren die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und die damit einhergehende ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO.*

Sie sind der Auffassung, dass die angestrebte Ansiedlung von Läden und ähnlichen Versorgungsbetrieben, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht zum Tragen kommen könne, da Rentfort-Nord zum einen bereits ausreichend mit Bäckereien, Supermärkten, Ärzten, Apotheken u. ä. versorgt sei und zum anderen die Rahmenbedingungen ungeeignet seien, so dass die ursprünglich ansässigen Einrichtungen (Arztpraxis, „Tante-Emma-Laden“, Poststelle) aufgegeben seien.

6.2 *Es wird unterstellt, dass der einzige Zweck für die Änderung des Bebauungsplanverfahrens die erteilte Baugenehmigung für den ansässigen Pflegedienst sei, um diese nachträglich zu legalisieren und den Ausgang des anhängigen gerichtlichen Verfahrens zu beeinflussen.*

6.3 Die Einwender geben zu bedenken, dass die Bebauung am Partnerschaftsweg relativ gut gegen den Verkehrslärm der Kirchhellener Straße abgeschirmt sei. Durch den Pflegedienst würde eine erhebliche Verschlechterung für die Bewohner des Partnerschaftsweges hervorgerufen. Ursächlich dafür sei eine erhebliche Lärmbelästigung durch ca. 20 Fahrzeuge, die hofseitig parkten.

6.4 Die Einwender sind der Auffassung, dass es genügend andere geeignetere Standorte für einen (nicht standortgebundenen) Pflegedienst gäbe.

Prüfung der Anregung:

zu 6.1:

Zu dieser Anregung wurde bereits unter Punkt 5.2 ausführlich Stellung genommen.

zu 6.2:

Zu den städtebaulichen Gründen, die zur 30. Änderung des Bebauungsplanes führten, wurde bereits unter Punkt 5.1 ausführlich Stellung genommen.

zu 6.3:

Wie bereits unter 5.4 ausgeführt, wurde die Nutzung der rückwärtigen Flächen des Pflegedienstes als Stellplatzfläche bereits im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens hinsichtlich ihrer Verträglichkeit zur benachbarten Wohnnutzung im Rahmen eines Schallschutzgutachtens untersucht. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte eingehalten werden. Insofern bestehen immissionschutzrechtlich keine Bedenken gegen eine Nutzung der rückwärtigen Stellplatzfläche. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

zu 6.4:

Zur Zulässigkeit eines Pflegebetriebes in den verschiedenen Baugebieten wurde bereits unter Punkt 5.4 Stellung genommen. Ob es außer dem Standort Kirchhellener Straße 24 /26 andere, besser geeignete Standorte für einen Pflegedienst gibt – wie von den Einwendern behauptet, kann letztendlich dahinstehen.

Entscheidend ist vielmehr, ob in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), in dem dieser Betrieb ausnahmsweise zulässig ist, ein Anspruch auf die Erteilung einer Baugenehmigung besteht. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn alle öffentlich rechtlichen Vorschriften vom Antragsteller eingehalten werden.

Ergebnis:

Die vorgebrachten Anregungen sind insgesamt entweder inhaltlich nicht zutreffend, städtebaulich nicht begründet, nicht stichhaltig bzw. nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange sollte daher den Anregungen nicht gefolgt werden.

7. Anregungen der Eheleute Elisabeth und Rolf Best, Partnerschaftsweg 23 und des Herrn Reinhard Schwarz, Eigentümer Partnerschaftsweg 21, vertreten durch die Rechtsanwälte Gries, Kierdorf & Leis (Schreiben vom 05.06.2012)

Anregungen:

7.1 *Die Einwender bezweifeln, dass die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 mit dem Ziel, ein WR-Gebiet zu einem WA-Gebiet zu ändern, zulässig sei. Dies würde dem Charakter des Gebietes nicht gerecht. Das Plangebiet hätte, sofern man die Nutzung des Grundstückes Kirchhellener Straße 26 außer Betracht ließe, tatsächlich den Charakter eines Reinen Wohngebietes (WR) i. S. d. § 3 BauNVO. Insofern sei der rechtsverbindliche Bebauungsplan auch nicht als obsolet anzusehen. Der Gebietserhaltungsanspruch der Anwohner würde unterlaufen, wenn der Bebauungsplan nur geändert würde, um den wirtschaftlichen Interessen einer Einzelperson zu dienen.*

Demnach sei nämlich unschwer zu erkennen, dass die eigentliche Intention zur Änderung des Bebauungsplanes nur darin bestünde, die für den Pflegedienst erteilte Baugenehmigung zu legitimieren.

7.2 *Die Einwender bezweifeln, dass auch bei einer Abstufung des Reinen Wohngebietes (WR) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) der Pflegedienst planungsrechtlich zulässig sei. Gem. § 4 BauNVO wären in einem Allgemeinen Wohngebiet lediglich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Es wäre zu hinterfragen, ob der Pflegebetrieb überhaupt als Anlage für gesundheitliche Zwecke i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO angesehen werden könne. Da in dem Objekt keinerlei Pflegeleistungen erbracht würden, sei der Betrieb auch eher als sonstiger Gewerbe- oder Handelsbetrieb anzusehen.*

Unabhängig davon müsse der Betrieb aber auch, wenn es sich um eine allgemein zulässige Anlage für gesundheitliche Zwecke handeln würde, gebietsverträglich sein. Aufgrund der Betriebsführung (100 Fahrbewegungen in der Zeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, Unterhaltungen und Gespräche der Mitarbeiter usw.) sei dies jedoch nicht der Fall.

Demnach sei das Vorhaben auch nach der Änderung des Bebauungsplanes, bzw. nach der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht gebietsverträglich und somit unzulässig.

Prüfung der Anregungen:

zu 7.1:

Der Gebietserhaltungsanspruch resultiert jeweils nur aus der Festsetzung eines bestimmten Baugebietes und beschränkt sich auf die Art der baulichen Nutzung. Dies bedeutet, dass die im Plangebiet Ansässigen einen Anspruch darauf haben, dass das jeweils konkret festgesetzte Baugebiet bzw. die damit nach BauNVO zulässige Nutzung nicht durch die Genehmigung unzulässiger und gebietsunverträglicher Nutzungen ausgehöhlt wird.

Ein Anspruch, dass eine irgendwann festgesetzte Gebietsart im Zuge der Änderung eines Bebauungsplanes zukünftig nicht angepasst bzw. geändert wird, resultiert hieraus selbstverständlich nicht.

Die Stadt ist zunächst grundsätzlich nicht gehindert, einen Bebauungsplan mit dem Ziel zu ändern, zukünftig eine andere Gebietsart festzusetzen um damit auch andere als die bisher zulässigen Nutzungen in einem Baugebiet planungsrechtlich zu ermöglichen. Unabhängig davon wird der Charakter eines Wohngebietes bei Änderung von einem Reinen Wohngebiet (WR) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) auch nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Zu den konkreten städtebaulichen Gründen, die in einem Teilbereich eine Änderung des Reinen Wohngebietes (WR) hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) rechtfertigen, wurde bereits unter Punkt 5.1 Stellung genommen.

zu 7.2:

Die Frage der Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Unabhängig davon ist festzuhalten, dass es sich bei dem konkreten Pflegebetrieb nicht um eine Anlage für gesundheitliche Pflege handelt, weil der Betrieb selbst am Standort keine ambulanten oder sonstigen „Pflegeleistungen“ erbringt. Diesbezüglich ist den Einwendern zuzustimmen. Vielmehr handelt es sich nach Lage der Dinge um einen Gewerbebetrieb.

Zur Zulässigkeit eines derartigen Betriebes wurde bereits unter dem Punkt 5.4 Stellung genommen. Diese kann demnach nur im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens abschließend geprüft werden.

Ergebnis:

Die vorgebrachten Anregungen sind insgesamt entweder inhaltlich nicht zutreffend, städtebaulich nicht begründet bzw. nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange sollte daher den Anregungen nicht gefolgt werden.

- 8. Anregungen der Eheleute Martin und Veronika Stotz, Partnerschaftsweg 13, der Eheleute Helmut und Birgit Dreesen, Partnerschaftsweg 15, der Eheleute Mustafa und Catrin Zaghdoud, Partnerschaftsweg 17, der Eheleute Rolf und Elisabeth Best, Partnerschaftsweg 23, der Familie Yilmaz, Partnerschaftsweg 23a, der Familie Höing, Partnerschaftsweg 25 sowie der Frau Brunhilde Sebastian, Partnerschaftsweg 25a
(Schreiben vom 09.07.2015)**

Anregungen:

8.1 Die Einwender kritisieren, dass die Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes falsch sei. Die Änderung diene lediglich dem Zweck, die rechtswidrig erteilte Baugenehmigung für einen Pflegedienst zu heilen.

8.2 Im Zuge der Umbaumaßnahmen für den Pflegedienst seien auf der hinter dem Gebäude liegenden Gartenfläche Parkplätze für 12-14 Fahrzeuge angelegt worden. Zu diesem Zweck sei ein von der Methodik her unbrauchbares Lärmgutachten vom TÜV

herangezogen worden. Aufgrund der Lärmbelästigung hätte ein Anwohner des Partnerschaftsweges Klage gegen den Betrieb eingereicht.

8.3 Die Einwender sind der Auffassung, dass der Bebauungsplan keine geeigneten Maßnahmen enthalte, die eine Lärmbelästigung vermindern oder verhindern könne. Es würde nicht auf nachhaltige Maßnahmen gegen die Lärmbelästigung des Pflegebetriebes zugunsten der betroffenen Anwohner eingegangen. Nach Auffassung der Einwender kämen zum Beispiel Lärmschutzmaßnahmen auf dem Grundstück des Pflegedienstes zugunsten der betroffenen Anwohner und eine Reduzierung der Betriebszeiten in Betracht. Durch die Planänderung wäre darüber hinaus die Ansiedlung weiterer Betriebe möglich, die für zusätzliche Störungen sorgen würden.

8.4 Die Einwender verweisen auf die Entwicklung im Bereich der Kirchhellener Straße seit den 60-iger Jahren. Die damals ansässigen Betriebe (kleiner Lebensmittelladen, Arzt-Praxis, Poststelle bzw. verschiedene Kleingewerbebetriebe) seien mittlerweile aufgegeben. Insofern stünde die Absicht, den Bebauungsplan mit dem Ziel zu ändern, weitere Läden ect., die der Versorgung des Gebietes dienen, anzusiedeln, im Widerspruch zur Realität.

Prüfung der Anregungen:

zu 8.1:

Zu dieser Anregung wurde bereits unter Punkt 5.1 ausführlich Stellung genommen.

zu 8.2:

Die Anregung bezieht sich nicht auf den Bebauungsplan. Vielmehr wird von den Einwendern auf die Genehmigung einer Nutzungsänderung für einen Pflegedienst abgestellt, welche später Gegenstand einer gerichtlichen Überprüfung war. Das von den Einwendern in diesem Zusammenhang kritisierte Schallschutzgutachten des TÜV Nord vom 30.01.2008 war ebenfalls Gegenstand der Überprüfung.

Das betreffende Schallschutzgutachten, welches insbesondere auch den Lärm durch die geplante Parkplatzanlage im rückwärtigen Teil des Grundstückes untersucht hat, kam zu dem Ergebnis, dass an den benachbarten Wohnhäusern der Immissionsrichtwert für Reine Wohngebiete (WR) in Höhe von 50 dB (A) deutlich unterschritten wird.

Vom Verwaltungsgericht Gelsenkirchen jedenfalls wurde das Gutachten nicht kritisch gewürdigt und war auch für die Urteilsentscheidung nicht relevant.

zu 8.3:

Durch den Bebauungsplan soll kein konkretes Vorhaben legalisiert werden. Es handelt sich im vorliegenden Fall nämlich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Vielmehr sollen durch den „normalen“ Bebauungsplan „Angebote“ für die Nutzung der Bauflächen in seinem Geltungsbereich geschaffen werden (sog. Angebotsbebauungsplan). Dem entsprechend können in dem Bebauungsplan auch keinerlei weiterführende Regelungen zu Schallschutzmaßnahmen, die über den Schallschutz - ausgelöst durch den Verkehrslärm - hinaus gehen, enthalten sein, da die konkreten Nutzungen bisher überhaupt nicht feststehen können. Folglich kann das Thema Schallschutz erst im Rahmen einer konkreten Bauantragstellung, d. h. im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren,

bearbeitet werden. Eine (Vor-) Verlagerung auf die Ebene der Bebauungsplanung ist also nicht möglich.

Sofern Nutzungen im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA) angesiedelt werden sollen, die gem. § Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind (z. B. nicht störende Gewerbebetriebe), muss im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren im Zweifelsfall u. a. nachgewiesen werden, dass die Richtwerte für Wohngebiete eingehalten werden. Unzumutbare Lärmbelastungen für die umliegende Wohnbebauung sind folglich nicht zu befürchten. Sofern hierzu weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden sollten, steht diesen der Bebauungsplan Nr. 34, 30. Änderung, nicht entgegen.

Zu den Lärmbelastungen des vorhandenen Pflegedienstes wurde darüber hinaus unter Punkt 8.2 bereits ausführlich Stellung genommen. Weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz (z. B. auch eine Reduzierung der Betriebszeiten) sind bzw. waren demnach nicht erforderlich.

zu 8.4:

Zu dieser Anregung wurde bereits unter Punkt 5.2 ausführlich Stellung genommen.

Ergebnis:

Die vorgebrachten Anregungen sind insgesamt entweder inhaltlich nicht zutreffend, städtebaulich nicht begründet bzw. nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange sollte daher den Anregungen nicht gefolgt werden.

9. Anregungen der Eheleute Elisabeth und Rolf Best, Partnerschaftsweg 23 und des Herrn Reinhard Schwarz, Eigentümer Partnerschaftsweg 21, vertreten durch die Rechtsanwälte Gries, Kierdorf & Leis (Schreiben jeweils vom 17.07.2015)

Anregungen:

9.1 *Die Einwender sind der Auffassung, dass die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans die Herabstufung eines Reinen Wohngebietes (WR) in einem Teilbereich zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht rechtfertigt. Zumindest mittelbar würde die Änderung des Bebauungsplanes mit der Verkehrsentwicklung entlang der südlich verlaufenden Kirchhellener Straße begründet, wie der Verweis auf das Schallschutzgutachten des TÜV-Nord zeige. Die Feststellung des TÜV-Nord, dass durch die Überschreitung der Orientierungswerte für reine und allgemeine Wohngebiete tags und nachts Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, sei in der Begründung besonders hervorgehoben.*

9.2 *Der eigentliche Grund für die Änderung des Bebauungsplanes sei vielmehr, dass das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen (bestätigt durch das OVG NW) die erteilte Baugenehmigung für einen Pflegedienst aufgehoben hat. Die Änderung verfolge lediglich den Zweck, diesen Betrieb nachträglich zu legalisieren, indem das Plangebiet von einem Reinen*

Wohngebiet (WR) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) herabgestuft werde. Dadurch sollten Schadensersatzforderungen des betreffenden Eigentümers wegen einer rechtswidrig erteilten Baugenehmigung abgewehrt werden. Dies belege auch der zeitliche Ablauf des Bebauungsplanverfahrens. Es sei nicht die Aufgabe der Stadt, eine (erteilte) Baugenehmigung um jeden Preis zu rechtfertigen. Vielmehr müsse sich die Stadt an den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB orientieren.

9.3 Der Beurteilungsspielraum der Stadt sei durch die Bevorzugung eines Anwohners, verbunden mit der Benachteiligung der übrigen Anwohner des Plangebietes, fehlerhaft ausgeübt worden. Diese (Benachteiligungen) bestünden in den unzumutbaren Emissionen, die von dem Pflegedienst ausgingen. Der Schutz der Anwohner würde in sein Gegenteil verkehrt, wenn unzumutbare Emissionen legalisiert würden. Aufgrund der gravierenden Nachteile für die übrigen Anwohner würde sich bei einer richtigen Ausübung des Beurteilungsspielraumes eine Änderung des Bebauungsplanes zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) verbieten.

9.4 Die Einwender bringen vor, dass durch die Herabstufung zum Allgemeinen Wohngebiet der Wert der einzelnen Grundstücke im Plangebiet gemindert würde. Dies gelte auch, wenn das Grundstück der Einwender nur mittelbar betroffen sei. Eine Herabstufung sei zwar in begründeten Fällen von den Eigentümern hinzunehmen. Dies gelte aber nicht, wenn wie im vorliegenden Fall nur ein Einzelner bevorzugt werden solle.

9.5 Die Einwender stellen fest, dass es sich bei dem Pflegebetrieb (Kirchhellener Straße 24/26) nicht um eine Anlage für gesundheitliche Zwecke handeln würde, sondern um einen Betrieb, der sich nicht von Verwaltungsgebäuden anderer Art unterscheiden würde. Demnach sei ein solcher Betrieb auch nur gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

9.6 Die Einwender bemängeln, dass die nach den Vorgaben des TÜV-Nord erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zunächst umgesetzt werden müssten, bevor in die Rechte der Eigentümer eingegriffen würde.

Laut der Veröffentlichung des Offenlegungsbeschlusses würde die Änderung des Bebauungsplanes in erster Linie auf das Gutachten des TÜV-Nord gestützt, welches darauf hinwies, dass die Orientierungswerte für Reine- bzw. Allgemeine Wohngebiete überschritten seien. Anstatt diese Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen, werde das Gutachten zur Begründung der Herabstufung zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) herangezogen. Ein entsprechender Beurteilungsspielraum würde allerdings durch das Lärmschutzgutachten nicht eröffnet. An der Lärmsituation für die vorhandene Bebauung ändere sich (hierdurch) nichts. Soweit in der Beschlussvorlage darauf verwiesen würde, bei neu hinzukommenden Gebäuden könnten Lärmschutzmaßnahmen integriert werden, würde dies der tatsächlichen Situation im Plangebiet nicht gerecht. Als Alternative zu Lärmschutzmaßnahmen käme eine Herabstufung des Wohngebietes jedenfalls nicht Betracht.

Da das Gutachten jedenfalls einen ganz anderen Zweck verfolge, könne es zur Begründung einer Bebauungsplanänderung nicht dienen. Deshalb läge ein Fehlgebrauch des Beurteilungsspielraumes vor.

Prüfung der Anregungen:

zu 9.1:

Die Aufstellung 30. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wird an keiner Stelle mit der bestehenden Lärmsituation oder dem vorliegenden Lärmschutzgutachten begründet. Die städtebauliche Begründung zur Aufstellung wurde bereits ausführlich unter Punkt 5.1 behandelt. Folglich ist die im Plangebiet festgestellte Lärmsituation, die ausschließlich auf den Verkehrslärm der Kirchhellener Straße zurückzuführen ist, weder ursächlich noch maßgeblich für die Änderung des Bebauungsplanes. Allerdings wurde diese im Zuge des Bebauungsplanverfahrens untersucht. Aufgrund der festgestellten Überschreitung der Orientierungswerte - bedingt durch den Verkehrslärm der Kirchhellener Straße - wurden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch wurde dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung gefolgt. Zum Schallschutzgutachten und seine Relevanz wurde im Übrigen ausführlich unter Punkt 5.5 Stellung genommen.

zu 9.2:

Zu den städtebaulichen Gründen, die zur 30. Änderung des Bebauungsplanes führten, wurde bereits unter Punkt 5.1 ausführlich Stellung genommen. Darüber hinaus sind Fragen zu möglichen Schadensersatzforderungen aufgrund rechtsfehlerhafter Baugenehmigungen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

zu 9.3:

Worin die angebliche Bevorzugung eines Anwohners bestehen soll, wird von den Einwendern nicht näher ausgeführt bzw. begründet. Es ist nicht erkennbar worin diese angebliche Bevorzugung eines Anwohners aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes resultieren soll. Zumal aus den geänderten Festsetzungen (Reines Wohngebiet in Allgemeines Wohngebiet) keine unmittelbaren Baugenehmigungen ableitbar sind.

Die angebliche Benachteiligung der Anwohner durch unzumutbare Emissionen, die von dem Pflegedienst ausgingen, wird durch das im Rahmen des seinerzeitigen Baugenehmigungsverfahrens vorgelegte Schallschutzgutachten widerlegt. Das betreffende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet (WR) eingehalten bzw. zum Teil deutlich unterschritten werden.

Die pauschale Behauptung der Einwender, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes unzumutbare Emissionen legalisiert würden, verkennt die Tatsache, dass durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes keine unzumutbaren bzw. unzulässigen Emissionen legalisiert werden können. Auch in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Störungen, die die Wohnruhe oder die Umwelt erheblich beeinträchtigen, von vornherein unzulässig. Die Wohngebietsverträglichkeit ist für jede (neue) Nutzung im Baugenehmigungsverfahren gegebenenfalls mit Hilfe eines Schallschutzgutachtens nachzuweisen.

zu 9.4:

Für die Grundstücke am Partnerschaftsweg weist die Bodenrichtwertkarte der Stadt Preise in Höhe von 170 € / qm aus. Für die Grundstücke an der Kirchhellener Straße, für die

zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, werden hingegen aktuell Bodenrichtwerte in Höhe von 135 € / qm bzw. 150 € / qm ausgewiesen.

Zunächst kann grundsätzlich festgestellt werden, dass die Einwender Eigentümer von Grundstücken am Partnerschaftsweg sind, die von der Änderung eines Reinen Wohngebietes in ein Allgemeines Wohngebiet überhaupt nicht betroffen sind. Die Grundstücke der Einwender am Partnerschaftsweg sind in der 30. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 vielmehr nach wie vor als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Unabhängig davon bestimmt der Bebauungsplan grundsätzlich Inhalt und Schranken des Eigentums. Die Voraussetzungen für eine Entschädigung bei einer Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung sind im § 42 BauGB geregelt. Gem. § 42 Abs. 2 BauGB kommt eine Entschädigung in Geld vor allem dann in Betracht, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Die Entschädigung bemisst sich in diesem Fall nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstückes auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt.

Die Änderung der zulässigen Nutzung in einem Teilbereich des Geltungsbereiches (Änderung von einem Reinen Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet) im hier vorliegenden Fall unterliegt nicht mehr der Sieben-Jahresfrist, da der betreffende zur Zeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits seit dem 22.01.1974 rechtsverbindlich ist. Allerdings sind auch die Voraussetzungen des § 42 Abs. 3 BauGB, der die Entschädigung aufgrund einer Änderung der zulässigen Nutzung nach der Sieben-Jahresfrist behandelt, nach Lage der Dinge nicht gegeben.

Im Ergebnis hat sich weder die zulässige Nutzung auf den Grundstücken der Einwender geändert noch liegen sonstige Voraussetzungen vor, aus denen eine Wertminderung bzw. ein Schadensersatz für die Einwender abgeleitet werden kann.

Sofern unabhängig davon Voraussetzungen für Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB vorlägen, wären diese Ansprüche ohnehin in einem separaten Verfahren geltend zu machen und wären somit nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Jedenfalls ist die Stadt grundsätzlich nicht gehindert einen Bebauungsplan mit dem Ziel aufzustellen, eine bisher zulässige Nutzung zukünftig zu ändern, selbst wenn daraus nicht nur unwesentliche Wertminderungen für Grundstücke resultieren sollten.

zu 9.5:

Wie bereits unter Punkt 5.1 dargestellt, ist ein Pflegebetrieb als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb anzusehen und nicht mit Anlagen für Verwaltungen gleichzusetzen. Unabhängig davon sind beide in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 nur ausnahmsweise zulässig.

Im Ergebnis kann über die Zulässigkeit eines Pflegebetriebes in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens abschließend entschieden werden.

zu 9.6:

Die von den Einwendern angeführten gemäß Gutachten erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen beziehen sich ausschließlich auf den Verkehrslärm. Zu diesem Aspekt wurde bereits ausführlich unter Punkt 5.5 Stellung genommen.

In der von den Einwendern angeführten Veröffentlichung des Offenlegungsbeschlusses wird entgegen deren Darstellung die Änderung des Bebauungsplanes in keiner Weise auf das Gutachten des TÜV-Nord gestützt. Die vorgesehene Änderung eines Reinen Wohngebietes (WR) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in einem Teilbereich wird darüber hinaus auch nicht mit der Überschreitung der Orientierungswerte begründet. Insofern gehen beide Anregungen ins Leere. Im Ergebnis jedenfalls liegt diesbezüglich daher auch kein Fehlgebrauch eines Beurteilungsspielraumes vor. Im Übrigen wird auch hier auf die Ausführungen unter Punkt 5.5 verwiesen.

Ergebnis:

Die vorgebrachten Anregungen sind insgesamt entweder inhaltlich nicht zutreffend, städtebaulich nicht begründet bzw. nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange sollte daher den Anregungen nicht gefolgt werden.

10. Anregungen der Frau Barbara Schröder, Eigentümerin Herman-Ehlers-Straße 15 und 17, vertreten durch die Rechtsanwälte Gries, Kierdorf & Leis (Schreiben vom 28.07.2012)

Anregungen:

10.1 Die Einwenderin bringt vor, dass durch die Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) die Bebauungsmöglichkeiten sowie die damit einhergehenden Emissionen zulässiger Vorhaben erheblich ausgeweitet würden. Dadurch stünde zu befürchten, dass die Attraktivität der Wohneinheiten abnehme und es zu einer Reduzierung des Marktwertes bzw. zu finanziellen Nachteilen käme. Dies gelte insbesondere dadurch, dass die Gärten ihrer Grundstücke in Richtung des geplanten WA-Gebietes lägen. Das Wohngebiet Rentfort hätte aufgrund der zugelassenen Bebauung in der Nachbarschaft schon so gelitten, dass bereits jetzt der Marktwert der Immobilien nicht dem damaligen Kaufpreis entspräche. Hinzu käme der Verfall des Einkaufszentrums bzw. die Ruine des Hochhauses Schwechater Straße 38.

10.2 Es sei offensichtlich, dass die Änderung des Bebauungsplanes den Zweck verfolge, den Pflegedienst, für den das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen die erteilte Baugenehmigung aufgehoben hat, nachträglich zu legalisieren, indem das Plangebiet von einem Reinen Wohngebiet (WR) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) herabgestuft werde.

Dadurch sollten Schadensersatzforderungen des betreffenden Eigentümers wegen einer rechtswidrig erteilten Baugenehmigung abgewehrt werden. Die Bevorzugung der wirtschaftlichen Interessen eines Eigentümers gegenüber den Interessen der übrigen Anwohner des Plangebietes sei nicht gerechtfertigt.

10.3 Die Planänderung bzw. die Herabstufung (zu einem Allgemeinen Wohngebiet) würde durch die festgestellten Verkehrslärmbelastigungen nicht gerechtfertigt. Jedenfalls würde dies den Feststellungen und Forderungen des TÜV's nicht gerecht. Der TÜV würde für ein Allgemeines Wohngebiet Lärmschutzmaßnahmen fordern, die jedoch erkennbar nicht umgesetzt worden seien bzw. werden sollen.

Prüfung der Anregungen:

zu 10.1:

Wie bereits unter 9.3 erörtert, können durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes keine Vorhaben mit unzumutbaren bzw. erheblichen Emissionen im Plangebiet etabliert werden. Auch in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Störungen, die die Wohnruhe oder die Umwelt erheblich beeinträchtigen, von vornherein unzulässig. Darüber hinaus sind für wesentliche Teile des Allgemeinen Wohngebietes weitere Einschränkungen vorgesehen. Im WA 1-Gebiet werden nämlich generell die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Unabhängig davon ist die Wohngebietsverträglichkeit für jede (neue) Nutzung im Baugenehmigungsverfahren gegebenenfalls mit Hilfe eines Schallschutzgutachtens nachzuweisen. Zu den Aspekten bzw. Voraussetzungen einer möglichen Wertminderung wurde ausführlich unter dem Punkt 9.4 Stellung genommen.

Das Einkaufszentrum bzw. das Hochhaus Schwechater Straße 38 liegen nicht im Geltungsbereich der 30. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34. Insofern sind diese Objekte nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

zu 10.2:

Zu diesen Anregungen wurde bereits unter Punkt 5.1 bzw. 9.2 Stellung genommen.

zu 10.3.:

Zu diesen Anregungen wurde bereits unter Punkt 5.5 bzw. 9.6 Stellung genommen.

Ergebnis:

Die vorgebrachten Anregungen sind insgesamt entweder inhaltlich nicht zutreffend, städtebaulich nicht begründet bzw. nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange sollte daher den Anregungen nicht gefolgt werden.

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 Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau u. Energie

Der Anregung wird gefolgt.

zu 2.: Anregung der Bezirksregierung Münster, Dez. 53

Der Anregung wird gefolgt.

zu 3.: Anregung des Kreises Recklinghausen wird insoweit gefolgt, als dass der Sachverhalt in der Begründung korrigiert bzw. ergänzt wird.

zu 4.: Anregung der Bezirksregierung Münster, Dez. 54

Der Anregung wird insoweit gefolgt, als dass die Einhaltung des § 51 a Landeswassergesetz für das bisher unbebaute Grundstück (Flurstück 951) im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt wird.

zu 5.: Anregungen der Eheleute Martin und Veronika Stotz, Partnerschaftsweg 13, der Eheleute Helmut und Birgit Dreesen, Partnerschaftsweg 15 sowie Herrn Cemil Yilmaz, Partnerschaftsweg 23a

5.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

5.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.

5.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.

5.4: Der Anregung wird nicht gefolgt.

5.5: Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu 6.: Anregungen der Familie Höing, Partnerschaftsweg 25
sowie der Familie Sebastian, Partnerschaftsweg 25 a

6.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

6.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.

6.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.

6.4: Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu 7.: Anregungen der Eheleute Elisabeth und Rolf Best, Partnerschaftsweg 23 und des Herrn Reinhard Schwarz, vertreten durch die Rechtsanwälte Gries, Kierdorf & Leis

7.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

7.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu 8.: Anregungen der Eheleute Martin und Veronika Stotz, Partnerschaftsweg 13, der Eheleute Helmut und Birgit Dreesen, Partnerschaftsweg 15, der Eheleute Mustafa und Catrin Zaghoud, Partnerschaftsweg 17, der Eheleute Rolf und Elisabeth Best, Partnerschaftsweg 23, der Familie Yilmaz, Partnerschaftsweg 23a, der Familie Höing, Partnerschaftsweg 25 sowie von Frau Brunhilde Sebastian, Partnerschaftsweg 25a

8.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

8.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.

8.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.

8.4: Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu 9.: Anregungen der Eheleute Elisabeth und Rolf Best, Partnerschaftsweg 23 und des Herrn Reinhard Schwarz, Eigentümer Partnerschaftsweg 21, vertreten durch die Rechtsanwälte Gries, Kierdorf & Leis

9.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

9.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.

9.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.

9.4: Der Anregung wird nicht gefolgt.

9.5: Der Anregung wird nicht gefolgt.

9.6: Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu 10.: Anregungen der Frau Barbara Schröder, Eigentümerin Herman-Ehlers-Straße 15 und 17, vertreten durch die Rechtsanwälte Gries, Kierdorf & Leis

10.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

10.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.

10.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Nachdem über die Anregungen beraten und entschieden wurde, kann der Beschluss über die Satzung erfolgen.

II. Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 34, 30. Änderung; Gebiet: Rentfort-Nord (Kirchhellener Straße)

Mit der Begründung vom 10.09.2015 wird der Bebauungsplan Nr. 34, 30. Änderung; Gebiet: Rentfort-Nord (Kirchhellener Straße), wie folgt als Satzung beschlossen:

ORTSSATZUNG über die städtebauliche Ordnung des Gebietes Rentfort-Nord (Kirchhellener Straße) Bebauungsplan Nr. 34, 30. Änderung vom2015

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 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) 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 am2015 den Bebauungsplan Nr. 34, 30. Änderung; Gebiet: Rentfort-Nord (Kirchhellener Straße), als Satzung beschlossen.

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 34, 30. Änderung besteht aus einem Blatt zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34, 30. Änderung ist auf dem Blatt mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord, rechtsverbindlich seit dem 24.09.1971, sowie der Bebauungsplan Nr. 34, 4. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord, rechtsverbindlich seit dem 22.01.1974, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34, 30. Änderung; Gebiet: Rentfort-Nord (Kirchhellener Straße) aufgehoben.

§ 3

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: