

**Vorlage Nr. 16/0286**

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Bürgermeister Roland	Entscheidung	08.09.2016	12

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. 131**

**Gebiet: Phönix- / Eichendorffstraße**

**hier: I. Erweiterung des Plangebietes**

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

**Begründung:**

Nach der Unterschutzstellung der Siedlung Phönixstraße als Denkmalbereich sollten ursprünglich die angrenzenden rückwärtigen Bereiche beidseitig der Phönixstraße durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich entwickelt werden.

Die zwischenzeitlich vorgenommene Privatisierung und die damit einhergehende Renovierung der denkmalgeschützten Gebäude an der Phönixstraße ist weitestgehend abgeschlossen. Der rückwärtige Bereich westlich der Phönixstraße ist im Verlauf des Brokamps auf der Grundlage einer genehmigten Bauvoranfrage nach § 34 BauGB entwickelt worden. Entsprechende Bebauungen sind inzwischen umgesetzt.

Für den Bereich östlich der Phönixstraße zwischen der Eichendorffstraße und der Diepenbrockstraße ist das Planungsbüro Post / Welters beauftragt worden, einen städtebaulichen Entwurf als Grundlage für den neu aufzustellenden Bebauungsplan zu erarbeiten. Der Entwurf aus dem Jahr 2012 sieht u. a. vor, beidseitig einer zu bauenden Erschließungsstraße eine Mixtur aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Geschosswohnungsbau in Form von Stadtvillen und einem zielgerichteten Wohnprojekt (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Bauherrengemeinschaft) zu entwickeln.

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

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

Für die Umsetzung des Plankonzeptes für das ca. 1,75 ha große künftige Baugebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hierzu hat der Stadtplanungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 13.03.2014 den Aufstellungsbeschluss für das o. g. Bebauungsplanverfahren gefasst (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB).

Obwohl gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB bei einem beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann, hat der Stadtplanungs- und Bauausschuss im vorliegenden Fall auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Diese wurde am 03.11.2014 als öffentliche Versammlung im Vereinsheim des Sportvereins "Wacker Gladbeck", Burgstraße 2, in Gladbeck durchgeführt. Als Ergebnis der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit ist festzuhalten, dass diese nicht zu einer Änderung der vorgestellten Planung geführt hat (die Niederschrift zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 12.02.2016 bis 29.03.2016 durchgeführt worden. Die nachfolgend aufgeführte Behörde hat Anregungen bzw. Hinweise vorgebracht (das Schreiben ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt):

## **1. Kreisverwaltung Recklinghausen (Schreiben vom 24.03.2016)**

### **zu 1.: Kreisverwaltung Recklinghausen**

#### Schreiben vom 24.03.2016

*Der Kreis weist aus Sicht der "Unteren Bodenschutzbehörde" darauf hin, dass ihm für den Bereich der geplanten Wohnbebauung bisher noch keine Bodenuntersuchungen vorliegen. Der Bereich des Bebauungsplanes ist jedoch anthropogen überprägt.*

*Weiter wird darauf hingewiesen, dass die durchwurzelbaren Bodenschichten im Bereich der zukünftigen Hausgärten und Grünflächen nach Art und Mächtigkeit entsprechend der Vorgaben des § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastverordnung sowie der dazugehörigen Vollzugshilfe und der entsprechenden DIN-Normen auszubilden sind.*

*Darüber hinaus haben Böden, die innerhalb des Gebietes umgelagert werden, die Prüfwerte der BBodSchV einzuhalten.*

#### Stellungnahme

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster nicht erfasst. Darüber hinaus bestehen keine Hinweise auf Ablagerungen umweltgefährdender Stoffe. Nach vorgenommener historischer Recherche wurden die besagten Flächen lediglich kleingärtnerisch genutzt. Insofern liegt zwar laut Sichtweise des Kreises eine anthropogene Veränderung der Fläche vor; jedoch

gibt es keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. Aufgrund dieser sachlichen Feststellungen sind in diesem Fall Bodenuntersuchungen entbehrlich.

Der Hinweis des Kreises, dass bei zukünftigen Hausgärten und Grünflächen und bei umzulagernden Böden die Vorgaben und Prüfwerte des § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastverordnung (BBodSchV) einzuhalten sind, wird beachtet.

**Sonstige Anregungen:**

Im Rahmen der Stadtämterbeteiligung wurde angeregt, den Bebauungsplan um die Straßenflächen der Diepenbrockstraße und der Eichendorffstraße im und um den Bereich der künftigen neuen Erschließungsstraße zu erweitern. In diesen vorhandenen Straßenabschnitten werden im Zuge der Bebauungsplanrealisierung Anpassungs- und Ausbaumaßnahmen erforderlich, die eine Einbeziehung in das Bebauungsplangebiet sinnvoll erscheinen lassen. Daher soll der Anregung, das Plangebiet um die Verkehrsflächen der Diepenbrockstraße und der Eichendorffstraße zu erweitern, gefolgt werden.

**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:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 131, Gebiet: Phönix- / Eichendorffstraße, in der Fassung vom 15.08.2016 einschließlich der Begründung, wird zugestimmt.
2. Erweiterung des Plangebietes  
Das Bebauungsplangebiet Nr. 131, Gebiet: Phönix- / Eichendorffstraße, wird um die Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen der Eichendorffstraße (in der Baugebietsbreite) und der Diepenbrockstraße (von der Phönixstraße bis zur Eichendorffstraße) erweitert.
3. Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Mit der Begründung vom 15.08.2016 ist der Bebauungsplan Nr. 131, Gebiet: Phönix- / Eichendorffstraße, in der Fassung vom 15.08.2016, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Bürgermeister



---

Ulrich Roland  
- Bürgermeister -

---

In der Sitzung des

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

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