

Vorlage Nr. 17/0004

Federf. Stadtamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Bürgermeister Roland	Vorberatung	19.01.2017	8
Rat	Ratsherr Angel	Entscheidung	09.02.2017	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Gebiet: Phönix- / Eichendorffstraße

hier: I. Beschlussfassung über Anregungen

II. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 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.

Mitzeichnungen					
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).

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 03.11.2014 als öffentliche Versammlung im Vereinsheim des Sportvereins "Wacker Gladbeck", Burgstraße 2, in Gladbeck durchgeführt. Während der Bürgerversammlung wurden vereinzelt Anregungen vorgetragen (die Niederschrift zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt).

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 12.02.2016 bis 29.03.2016 durchgeführt worden. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurden vom Kreis Recklinghausen und von der Thyssen Krupp Business Services GmbH Stellungnahmen abgegeben.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 08.09.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese ist in der Zeit vom 19.10.2016 bis 18.11.2016 durchgeführt worden. Anregungen sind erneut vom Kreis Recklinghausen vorgebracht worden.

Vor dem Satzungsbeschluss ist über die nachfolgend aufgeführten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, 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. Herr Rottmann

Anregung:

Herr Rottmann regt an, auf der südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche weitere Garagen einzuplanen. Hierdurch könnte es Anliegern aus dem Umfeld ermöglicht werden, eine Garage anzumieten.

Prüfung der Anregung:

Die betreffende Fläche liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist auf dieser Fläche durch die Stadt Gladbeck eine Spielfläche angelegt worden. Diese Grünfläche soll auch weiterhin, insbesondere vor dem Hintergrund der künftigen Neubebauung, als Spiel- und Begegnungsfläche erhalten bleiben.

Unabhängig davon wird ohnehin eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die Neubebauung eingeplant.

Ergebnis:

Die Anregung zum Bau zusätzlicher Garagen außerhalb des Plangebietes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Unabhängig davon soll dieser nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange nicht gefolgt werden.

2. Herr Koch

Anregungen:

Herr Koch regt an, den Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Diepenbrockstraße als Kreisverkehr zu konzipieren. Die daran angrenzende Grünfläche könnte als Bürgerplatz / Kommunikationsfläche genutzt werden.

Darüber hinaus regt er an, anstelle eines großen Quartiersplatzes in der Mitte des Baugebietes zwei kleinere vorzusehen.

Prüfung der Anregungen:

Ein Kreisverkehr ist bei einer dreiarmligen Einmündung generell nur eingeschränkt verkehrstechnisch sinnvoll. Hinzu kommt, dass zu den Einmündungsbereichen der Phönix- bzw. Eichendorffstraße nur sehr kurze Abstände bestehen. Daher muss ein Kreisverkehr im vorliegenden Fall als ungeeignet angesehen werden.

Zu der angesprochenen Grünfläche wird auf die Stellungnahme zu den Anregungen des Herrn Rottmann (Punkt 1) verwiesen.

Der zentrale Quartiersplatz in der Mitte der neuen Erschließungsstraße stellt an dieser Stelle ein wesentliches Gestaltungselement für das Baugebiet dar und soll daher auch als ein Alleinstellungsmerkmal dort verbleiben.

Ergebnis:

Den Anregungen soll nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange nicht gefolgt werden.

3. Kreis Recklinghausen (Schreiben vom 24.03.2016 und 15.11.2016)

3.1. Anregung:

Der Kreis weist aus Sicht der "Unteren Bodenschutzbehörde" darauf hin, dass für den Bereich der geplanten Wohnbebauung bisher noch keine Bodenuntersuchungen vorliegen. Der Bereich des Bebauungsplanes sei 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 Altlastenverordnung 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.

Prüfung der Anregung:

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 Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten sind, wird beachtet.

Ergebnis:

Der Anregung der "Unteren Bodenschutzbehörde" hinsichtlich der Anordnung von Bodenuntersuchungen wird nicht gefolgt.

Dem Hinweis der "Unteren Bodenschutzbehörde", dass bei zukünftigen Hausgärten und Grünflächen und bei umzulagernden Böden die Vorgaben und Prüfwerte des § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten sind, wird gefolgt.

3.2. Anregung:

Der Kreis gibt aus Sicht der "Unteren Wasserbehörde" folgende Stellungnahme ab:

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässern, so dass § 44 LWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG angewandt wird. Dazu wird das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Verkehrsflächen gefasst und zu einem Gewässer abgeleitet. Vor Einleitungen ist auf jeden Fall eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen sowie eine Rückhaltung

und Drosselung der einzuleitenden Wassermenge notwendig. Das Entwässerungskonzept soll im Vorfeld mit der „Unteren Wasserbehörde“ abgestimmt werden.

Für die Einleitung ist eine Erlaubnis gemäß der §§ 8, 9 und 10 WHG erforderlich. Das neue Kanalnetz für die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 57 Abs. 1 LWG der „Unteren Wasserbehörde“ anzuzeigen.

Prüfung der Anregung:

Für das Bebauungsplangebiet ist bereits ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden. Zusammen mit dem zuständigen Fachplaner wird zeitnah ein Abstimmungsgespräch mit der „Unteren Wasserbehörde“ erfolgen. Im Nachgang dazu werden die erforderlichen Genehmigungsunterlagen bei der „Unteren Wasserbehörde“ eingereicht, so dass die Voraussetzungen für die Umsetzung der Maßnahmen geschaffen werden.

Ergebnis:

Der Anregung der „Unteren Wasserbehörde“ wird somit gefolgt.

**4. Thyssen Krupp Business Services GmbH
(Schreiben vom 03.03.2016)**

Anregung:

Die Thyssen Krupp Business Services GmbH teilt in der Stellungnahme mit, dass aus ihrer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht werden.

Sie bittet jedoch darum, folgenden Hinweis aufzunehmen:

„Der Bereich des Plangebietes „Phönix-/Eichendorffstraße“ liegt über dem auf Blei verliehenen Bergwerksfeld „Klara II“ und dem auf Sohle verliehenen Bergwerksfeld „Broich“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.“

Prüfung der Anregung:

Der angeführte Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Ergebnis:

Der Anregung der Thyssen Krupp Business Services GmbH zur Aufnahme eines Hinweises wird gefolgt.

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 des Herrn Rottmann

Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu 2: Anregungen des Herrn Koch

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

zu 3: Anregungen des Kreises Recklinghausen

3.1: Der Anregung wird insoweit gefolgt, als dass der Hinweis der „Unteren Bodenschutzbehörde“, dass bei zukünftigen Hausgärten und Grünflächen und bei umzulagernden Böden die Vorgaben und Prüfwerte des § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten sind, beachtet wird.

Den sonstigen Anregungen wird nicht gefolgt.

3.2: Der Anregung wird gefolgt.

zu 4: Thyssen Krupp Business Services GmbH

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. 131, Gebiet: Phönix- / Eichendorffstraße

Mit der Begründung vom 12.12.2016 wird der Bebauungsplan Nr. 131, Gebiet: Phönix- / Eichendorffstraße, wie folgt als Satzung beschlossen:

ORTSSATZUNG
über die städtebauliche Ordnung des Gebietes
Phönix- / Eichendorffstraße
Bebauungsplan Nr. 131
vom2016

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 20. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208), 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 Artikel 6 G der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 249), hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am2016 den Bebauungsplan Nr. 131, Gebiet: Phönix- / Eichendorffstraße, als Satzung beschlossen.


§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 131 besteht aus einem Blatt zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 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
- Bürgermeister -

In der Sitzung des

- _____-Ausschusses
- Rates
- Haupt- und Finanzausschusses

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