

Vorlage Nr. 18/0220

Federf. Stadttamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Vorberatung	14.06.2018	9
Rat	Ratsherr Angel	Entscheidung	05.07.2018	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 einschl. der 3., 14. und 24. Änderung

Gebiet: Rentfort – Nord

I. Beschlussfassung über Anregungen

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

Begründung:

Sachstand und Planungsanlass

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 03.11.2016 den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 einschließlich seiner 3., 14. und 24. Änderung gefasst.

Das Plangebiet umfasst die Fläche des Geschäftszentrums Rentfort-Nord mit einem 14-geschossigen Wohngebäude, ein- bis zweigeschossigen Gewerbeimmobilien sowie einer vorgelagerten Stellplatz- bzw. Tiefgaragenanlage. Anfang der 1990er Jahre wurde die Immobilie des Geschäftszentrums in Teileigentum an eine Vielzahl von Einzeleigentümern veräußert. Das Objekt wurde zunehmend sanierungsbedürftiger und die Nutzung der Wohnungen schließlich durch Bescheid der Stadt Gladbeck im Jahr 2006 untersagt. Ein Rückbau wird seit einigen Jahren angestrebt. Im Rahmen des Stadtumbaus Rentfort-Nord werden hierfür Mittel zur Verfügung gestellt.

Zurzeit besteht für den Planbereich des Geschäftszentrums der seit dem 15.09.1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34, 24. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord. Dieser setzt für den angesprochenen Bereich gemäß den Zielen des Städtebaus der 60er und 70er Jahre ein Zentrum in der Mitte des neuen Wohnquartiers mit einem 14-geschossigen Hochhaus als städtebauliche Dominante fest. Dieses entspricht nicht mehr den heutigen Planungs-

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

vorstellungen, die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, zu dem auch die Höhe und die Anzahl der Vollgeschosse zählen, eine homogenere Stadtgestaltung zum Ziel haben. Insofern soll der Bebauungsplan Nr. 34, 24. Änderung in einem eigenständigen Aufhebungsverfahren aufgehoben werden.

Aufgrund der Tatsache, dass der Ursprungsbebauungsplan Nr. 34, rechtsverbindlich seit dem 27.04.1966, dessen 3. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 24.09.1971 und dessen 14. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 17.08.1995 seinerzeit jeweils nicht selbstständig aufgehoben wurden, würden die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nach Aufhebung der 24. Änderung erneut aufleben. Daher sollen diese genannten Satzungen im Geltungsbereich der 24. Änderung ebenfalls aufgehoben werden.

Des Weiteren soll der Bebauungsplan auch im Geltungsbereich der sich westlich anschließenden Grundstücksflächen der katholischen Kirchengemeinde „St. Franziskus“ samt Kindergarten aufgehoben werden. Zurzeit besteht für den Teilbereich der seit dem 24.09.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord. Dieser setzt für den angesprochenen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte /Kindergarten sowie Kirche fest.

Wesentliche Teile der Flächen, mit Ausnahme des Kindergartens, werden mittlerweile nicht mehr für kirchliche Zwecke genutzt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich wird daher das Ziel verfolgt, die betreffenden kirchlichen Grundstücke einer neuen Nutzung zuführen zu können.

Auch für diesen Teilbereich soll daher zusätzlich der Ursprungsbebauungsplan Nr. 34, rechtsverbindlich seit dem 27.04.1966, selbstständig aufgehoben werden.

Planungsrecht nach Aufhebung des Bebauungsplanes

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach Aufhebung der Bebauungspläne zukünftig nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Ziel der Stadt Gladbeck ist die Entwicklung der Fläche zum Zwecke der Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Rentfort-Nord. Für die Umsetzung der Planungsziele werden Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie mit Investoren geführt.

Beteiligungen

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.08. - 12.09.2017 durchgeführt. Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.07. - 11.08.2017 durchgeführt. Es wurden Anregungen von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Sie wurden dem Ausschuss bei der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung mit einer Stellungnah-

me vorgestellt. Die Anregungen wurden im weiteren Planverfahren geprüft und berücksichtigt. Die entsprechenden Schreiben sind 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 wurde in der Zeit vom 24.10. - 27.11.2017 durchgeführt. Hierbei wurde der erweiterte Aufhebungsbereich bereits berücksichtigt. Anregungen wurde lediglich durch den Kreis Recklinghausen vorgebracht. Das Schreiben ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese ist in der Zeit vom 16.04. - 15.05.2018 durchgeführt worden. Über die öffentliche Auslegung wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange informiert. Anregungen sind erneut durch den LWL-Denkmalpflege, Landschaft- und Baukultur in Westfalen vorgebracht worden.

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

1. LWL-Denkmalpflege, Landschaft- und Baukultur in Westfalen (Schreiben vom 07.09.2017 und vom 15.05.2018)

Anregungen:

Der LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen teilte zunächst mit, dass es sich bei dem innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Gemeindezentrum St. Franziskus möglicherweise um ein Denkmal im Sinne des DSchG NRW handeln könne. Dieses sei vom Architekten Manfred Ludes zwischen 1978 und 1980 errichtet worden und bestehe aus mehreren Gebäuden (Kirche, Pfarrhaus, Gemeindehaus und Kindergarten) sowie Freiflächen. Im Rahmen des Erfassungsprojektes „Erkennen und Bewahren – Kirchen der Nachkriegszeit in Nordrhein-Westfalen“ sei man zu dem Ergebnis gekommen, dass es sich bei dem Bau St. Franziskus, Schwechater Straße 44 um ein bedeutendes Zeugnis für den katholischen Kirchenbau nach 1945 und damit um ein potenzielles Denkmal handele.

Aus diesem Grund wurde vom LWL die Verabredung eines Ortstermins vorgeschlagen und empfohlen, die Fläche des Gemeindezentrums aus dem Geltungsbereich der Teilaufhebung herauszunehmen.

Prüfung der Anregungen:

Die Verabredung eines Ortstermins und die Prüfung der Denkmaleigenschaften nach DSchG NRW sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanaufhebungsverfahrens bzw. völlig losgelöst von diesem zu betrachten. Bisher ist das betreffende Gemeindezentrum kein Denkmal im Sinne des DSchG NRW. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird darüber hinaus aber eine mögliche Prüfung der Denkmalqualität nicht berührt. Diese kann und wird nach den fachgesetzlichen Regelungen durchgeführt und nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Dies gilt sowohl für die Aufstellung, Änderung als auch für die Aufhebung eines Bebauungsplanes. Folglich ist daher auch der Geltungsbereich der Teilaufhebung nicht reduziert worden.

Aus diesem Grund wurde unabhängig vom Bauleitplanverfahren ein Ortstermin vereinbart. Die Ergebnisse sind für den Satzungsbeschluss hingegen nicht abwägungsrelevant.

Ergebnis:

Der Anregung zur Vereinbarung eines Ortstermins soll gefolgt werden.

Der Anregung zur Reduzierung des Geltungsbereiches soll nach Abwägung der genannten Anregung gegen die übrigen Belange nicht gefolgt werden.

2. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie

(Schreiben vom 31.08.2017)

Anregung:

Die Bezirksregierung Arnsberg teilt mit, dass nach den dort vorliegenden Unterlagen derzeit kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert sei. Es wrd auf verschiedene Bergwerksfelder unterhalb des Plangebietes hingewiesen und empfohlen, die entsprechenden Eigentümerinnen in das Planverfahren einzubinden.

Prüfung der Anregung:

Die angesprochenen Eigentümerinnen verschiedener Bergwerksfelder wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung beteiligt. Anregungen wurden seitens der Eigentümer nicht vorgebracht.

Ergebnis:

Der Anregung der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie wurde durch die Beteiligung der Bergwerkseigentümer gefolgt.

3. Kreis Recklinghausen -Untere Bodenschutzbehörde- (Schreiben vom 08.09.2017, 27.11.2017 und 14.05.2018)

Anregung:

Der Kreis Recklinghausen, -Untere Bodenschutzbehörde-, weist darauf hin, dass sich im Planbereich keine Eintragungen im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen befinden.

Die Behörde gibt den Hinweis, dass sich auf dem Grundstück Schwechater Straße 38 vermutlich zwischen 1975 und 1983 eine chemische Reinigung befunden habe. Dies sei einem Aktenvermerk zur Bauabnahme vom 06.06.1974 zu entnehmen. Leider könne die genaue Lage nicht festgestellt werden. Untersuchungen hierzu hätten bisher nicht stattgefunden. Es wird daher seitens des Kreises angeregt, dass vor einer Neubebauung zumindest Bodenluftuntersuchungen durchgeführt werden sollten, um einen Eintrag von chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) in den Boden ausschließen zu können.

Prüfung der Anregung:

Nach Rücksprache mit dem Kreis Recklinghausen kann festgehalten werden, dass es sich bei der angegebenen Fläche um einen Eintrag im "Flächenpool" des Kreises handelt. Dies bedeutet, dass die Fläche nicht im Altlastenkataster registriert ist, da dafür ausreichende Anhaltspunkte fehlen. Nach bei der Stadt Gladbeck vorliegenden Informationen, handelte es sich um eine ehemalige Wäscherei und Annahmestelle. Bei diesem Branchentyp ist nicht von Verunreinigungen auszugehen.

Es ist festzuhalten, dass die Lage der ehemaligen Reinigung lokalisiert werden konnte. Leider kann aufgrund fehlender Unterlagen nicht einwandfrei nachgewiesen werden, ob es sich tatsächlich um eine chemische Reinigung oder nur um eine Wäscherei und Annahmestelle gehandelt hat.

Sicherheitshalber wird der Hinweis des Kreises Recklinghausen aufgegriffen. Nach Abriss der Gebäude sollen durch gezielte Bodenluftuntersuchungen genauere Kenntnisse gewonnen werden können. Die Durchführung dieser Untersuchungen hat jedoch keinen Einfluss auf das hier anhängige Aufhebungsverfahren der Bebauungspläne und ist im Rahmen des Verfahrens zum Abriss des Gebäudekörpers zu beachten.

Ergebnis:

Der Anregung wird in soweit gefolgt, als dass gezielte Bodenluftuntersuchungen nach Abriss des Gebäudes durchgeführt werden.

Weiteres Vorgehen

Als nächstes ist der Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Anregungen zu fassen sowie die Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 einschl. der 3., 14. und 24. Änderung, Gebiet: Rentfort - Nord zu beschließen.

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.: Anregungen des LWL-Denkmalpflege, Landschaft- und Baukultur in Westfalen

Der Anregung zur Vereinbarung eines Ortstermins wird gefolgt.

Der Anregung zur Reduzierung des Geltungsbereiches wird nicht gefolgt.

zu 2.: Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie

Der Anregung der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie wurde durch die Beteiligung der Bergwerkseigentümer gefolgt.

zu 3.: Anregungen des Kreis Recklinghausen -Untere Bodenschutzbehörde-

Der Anregung wird in soweit gefolgt, als dass gezielte Bodenluftuntersuchungen nach Abriss des Gebäudes durchgeführt werden.

II. Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Mit der Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 einschl. der 3., 14. und 24. Änderung- Gebiet: Rentfort-Nord vom 05.06.2018 wird die Aufhebung bzw. die Teilaufhebung der nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne als Satzung beschlossen. Die Abgrenzung der aufzuhebenden Flächen ist der zeichnerischen Darstellung vom 05.06.2018 zu entnehmen.

- Bebauungsplan Nr. 34, 24. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord, rechtsverbindlich seit dem 15.09.1997
- Bebauungsplan Nr. 34, 14. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord, rechtsverbindlich seit dem 17.08.1995
- Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord, rechtsverbindlich seit dem 24.09.1971
- Bebauungsplan Nr. 34 Gebiet: Rentfort-Nord, rechtsverbindlich seit dem 27.04.1966

ORTSSATZUNG

über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 34, 24. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord, die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 34, 14. Änderung, Gebiet: Rentfort-

Nord, die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 34 Gebiet: Rentfort-Nord, vom 2018

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 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am 05.07.2018 die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 34, 24. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord, zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 34, 14. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord, zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord sowie zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 34 Gebiet: Rentfort-Nord beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 einschl. der 3., 14. und 24. Änderung - Gebiet: Rentfort-Nord ist auf einem Blatt mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 34, 24. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord, rechtsverbindlich seit dem 15.09.1997, der Bebauungsplan Nr. 34, 14. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord, rechtsverbindlich seit dem 17.08.1995, der Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord, rechtsverbindlich seit dem 24.09.1971 sowie der Bebauungsplan Nr. 34 Gebiet: Rentfort-Nord, rechtsverbindlich seit dem 27.04.1966 werden in dem in § 1 definierten Geltungsbereich 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: