

**Vorlage Nr. 18/0087**

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Entscheidung	22.02.2018	9

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

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

**Gebiet: Rentfort – Nord**

**1. Erweiterung des Aufhebungsbereiches**

**2. Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**Begründung:**

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-

<b>Mitzeichnungen</b>					
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.

### **Erweiterung des Aufhebungsbereiches**

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 Kindertagestätte /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.

### **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 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.08. – 11.09.2017 durchgeführt. Hierbei wurde der erweiterte Aufhebungsbereich bereits berücksichtigt. Es wurden Anregungen von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Die entsprechenden Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

### **1. LWL-Denkmalpflege, Landschaft- und Baukultur in Westfalen**

#### **Schreiben vom 07.09.2017**

Der LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen teilt 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.

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

#### **Stellungnahme:**

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 überhaupt 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.

### **2. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie**

#### **Schreiben vom 31.08.2017**

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

### **Stellungnahme:**

Der Empfehlung der Bezirksregierung wurde entsprochen. Die angesprochenen Eigentümerinnen verschiedener Bergwerksfelder wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in das Verfahren eingebunden.

### **3. Kreis Recklinghausen Schreiben vom 08.09.2017**

Der Kreis Recklinghausen, -Untere Bodenschutzbehörde-, gibt einen Hinweis, dass sich auf dem Grundstück Schwechater Straße 38 vermutlich zwischen 1975 und 1983 eine chemische Reinigung befunden hat. Untersuchungen hierzu haben 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.

### **Stellungnahme:**

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.

Sicherheitshalber kann der Hinweis des Kreises aufgegriffen werden, so dass und nach Abriss der Gebäude durch eine gezielte Bodenluftuntersuchung genauere Kenntnisse gewonnen werden können.

### **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.

### **Kreis Recklinghausen Schreiben vom 27.11.2017**

Der Kreis Recklinghausen, -Untere Bodenschutzbehörde-, weist darauf hin, dass sich im Planbereich keine Eintragungen im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen befinden. Einem Aktenvermerk zur Bauabnahme vom 06.06.1974 ist zu entnehmen, dass sich im Gebäude Schwechater Straße 38 jedoch eine chemische Reinigung befunden hat. Da sich die genaue Lage nicht feststellen lässt wird empfohlen, vor einer erneuten

Nutzung des Grundstücks Bodenluftuntersuchungen durchzuführen, um eine Gefährdung ausschließen zu können.

**Stellungnahme:**

Der Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde ist bereits unter dem Punkt „Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“ behandelt worden.

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

**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:

**Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

1. Der aufzuhebende Planbereich wird um die Grundstücksflächen der katholischen Kirchengemeinde „St. Franziskus“ samt Kindergarten erweitert.
2. Mit der Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 vom 01.02.2018 werden nachfolgend aufgeführte Bebauungspläne gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Abgrenzung der aufzuhebenden Flächen ist der zeichnerischen Darstellung vom 01.02.2018 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

Der Bürgermeister  
I.V.



---

Dr. Volker Kreuzer  
- Stadtbaurat -

---

In der Sitzung des

\_\_\_\_\_-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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

