

Vorlage Nr. 18/0004

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

| Vorlage für den | Berichterstatter | Zuständigkeit | Sitzung am | Punkt |
|---------------------------------|-------------------------|---------------|------------|-------|
| Stadtplanungs- und Bauausschuss | Stadtbaurat Dr. Kreuzer | Entscheidung | 18.01.2018 | 6 |

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 159

Gebiet: Winkelstraße / An der Lune

hier: I. Umbenennung des Plangebietes

II. Erweiterung des Plangebietes

III. Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Begründung:

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck ist der südliche Freiraumbereich an der Winkelstraße als entwicklungsfähiger Wohnstandort angesehen und mit den entsprechenden Darstellungen ausgewiesen worden. Neben der Sicherung eines innerstädtischen Grünzuges als Grünfläche sollte westlich und östlich der Grünfläche Bauland entwickelt werden.

Für den südwestlichen Entwicklungsbereich an der Winkelstraße ist um die Jahrtausendwende der Bebauungsplan Nr. 118 aufgestellt worden. Das Plangebiet ist zwischenzeitlich baulich umgesetzt. Der südöstliche Entwicklungsbereich konnte zum damaligen Zeitpunkt aufgrund privater Grundstücksregelungen nicht entwickelt werden. Die Grundstückssituation stellt sich nunmehr so dar, dass auch für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll für das ca. 0,96 ha große Plangebiet neben einer verkehrsberuhigten Sticherschließung eine Mixtur aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften mit Grundstücksgrößen von ca. 260 bis 470 qm sowie Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Für das Planverfahren sollte ursprünglich das beschleunigte Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Im Zuge der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind insbesondere vom Kreis Recklinghausen als "Untere Landschaftsbehörde" Bedenken gegen das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB vorgetragen worden. Der Kreis Recklinghausen wies darauf hin, dass der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Landschaftsschutzgebiet Nr. 5 „Die Lune“ des seit 2001 rechtskräftigen Landschaftsplanes Gladbeck liegt. Abweichend dazu ist im Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck die für eine Bebauung vorgesehene Fläche lediglich als **temporäres** Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich dargestellt.

Der Kreis empfahl daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes im „Normalverfahren“ in Verbindung mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. einen Verzicht auf das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB.

Die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich explizit aus § 29 Abs. 4 LG NRW, der das Verfahren bei sich widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen von Bauleitplänen und Landschaftsplänen regelt.

Der Empfehlung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Recklinghausen auf Umstellung des Bebauungsplanverfahrens mit gleichzeitiger Flächennutzungsplanänderung ist mittlerweile nachgekommen worden. Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 09.06.2016 den erneuten Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst.

Die im sogenannten „Normalverfahren“ notwendige durchzuführende Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.07.2017 bis 14.07.2017 durchgeführt. Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 05.07.2017 bis 11.08.2017 durchgeführt worden. Die nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise abgegeben (die Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beige-fügt).

- 1. Ruhr Oel GmbH, vertreten durch BP Gelsenkirchen GmbH (Schreiben vom 09.08.2017)**
- 2. Bezirksregierung Münster, Dezernat 53 "Immissionsschutz" (Schreiben vom 02.08.2017)**
- 3. Regionalforstamt Ruhrgebiet (Schreiben vom 20.07.2017)**
- 4. Kreisverwaltung Recklinghausen (Schreiben vom 10.08.2017)**

zu 1.: Ruhr Oel GmbH, vertreten durch BP Gelsenkirchen GmbH (Schreiben vom 09.08.2017)

Schreiben vom 09.08.2017

Die Ruhr Oel teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass südlich des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ihre Produktenfernleitung FL-156 verläuft, die die Raffineriestandorte Gelsenkirchen-Scholven und Gelsenkirchen-Horst mit Heizgas zur weiteren Verarbeitung versorgt. Die Fernleitung besitzt einen 6,0 m breiten Schutzstreifen.

Sie bitten darauf hinzuwirken, dass durch die im südlichen Plangebiet geplante Versickerungsmulde keine negativen Auswirkungen, zum Beispiel durch eine zusätzliche Vernässung der Flächen, auf den integren Fernleitungsbetrieb entstehen.

Stellungnahme

Das Plangebiet wird durch die Produktenfernleitung nicht tangiert. Leitung und Schutzstreifen bleiben insgesamt unangetastet. Die für das Plangebiet vorgesehene Versickerungsmulde ist entsprechend nach den Regeln der Entwässerung berechnet und konzipiert. Somit ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb der Entwässerungsanlage für die in einiger Entfernung außerhalb des Plangebietes befindliche Fernleitung ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

zu 2.: Bezirksregierung Münster, Dezernat 53 "Immissionsschutz" (Schreiben vom 02.08.2017)

Schreiben vom 02.08.2017

Die Bezirksregierung verweist in ihrer Stellungnahme auf eine am 15.03.2017 stattgefundenene gemeinsame Besprechung und danach abgegebene Position ihrer Behörde vom 27.04.2017. Konkret wurde die Frage erörtert, ob bzw. inwieweit ein „reinen Wohngebietes“ festgesetzt werden, jedoch aufgrund einer vorhandenen Vorbelastungssituation nur der Schutzanspruch eines „allgemeinen Wohngebietes“ zugesprochen werden kann. Im Rahmen des Termins wurde von den Beteiligten festgestellt, dass bisher keine eindeutigen Urteile / Rechtsauffassungen vorhanden sind, die besagen, wie in einem Planverfahren mit einer vorliegenden Lärmvorbelastungssituation umzugehen ist und ob die Planung eines „reinen Wohngebietes“ in dieser konkreten Situation das rechtlich zulässige Planungsmuster ist.

Die Bezirksregierung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung eines neuen „reinen Wohngebietes“ im näheren Umfeld des Kraftwerkes Scholven zwar die vorhandene Situation aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen nicht verbessert, jedoch der vorhandenen Lärmvorbelastung von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen ist. Die bisherige Rechtsprechung ließe außerdem bei Vorliegen einer sogenannten Gemengelage eine Überschreitung von Lärmorientierungswerten nach TA-Lärm aus städtebaulichen Gründen zu.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bedeutet dies, dass der Bereich um das Kraftwerk nach Ziffer 6.7 TA-Lärm zu beurteilen sein würde. Die Höhe des geeigneten Zwischenwertes würde

anhand der Kriterien im Einzelfall gemäß nach Punkt 6.7 TA-Lärm ermittelt und in die bauplanerische Abwägung eingestellt.

Im Weiteren wird in der Stellungnahme mitgeteilt, dass in der Regel eine Lärmvorbelastungsermittlung durch Messungen zu erfolgen hat oder durch eine sachgerechte Lärmberechnung zu prognostizieren ist. Dabei besteht bei der Vorgehensweise ein Bewertungsrisiko, da bei der Annahme eines „allgemeinen Wohngebietes“ die Vorbelastung ohne konkretes Messergebnis am Kraftwerkstandort ermittelt wurde. Insofern ist die vorgenommene Lärmabschätzung weiter zu ergänzen, um das für eine sachgerechte Abwägung notwendige Abwägungsmaterial möglichst rechtssicher zugrunde legen zu können.

Stellungnahme

Zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmsituation durch das bestehende Kraftwerk Scholven wurde eine schallschutztechnische Bewertung vorgenommen. Hierbei sind die Regelungen zum vorbeugenden Geräusch-Immissionsschutz analog zu den in der Praxis bewährten Regelungen (hier: Bebauungsplan Nr. 127, Gebiet „Feldhauser Straße / Schulstraße“) der Stadt Gladbeck angewandt worden. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der klarstellt, dass der Schutzanspruch in Bezug auf Gewerbelärm innerhalb des Plangebietes dem eines „allgemeinen Wohngebietes“ entspricht und nicht dem eines „reinen Wohngebietes“.

Hintergrund ist, dass das Ziel einer städtebaulichen Entwicklung mit der Ausweisung eines „reinen Wohngebietes“ gemäß § 3 BauNVO nicht die Einhaltung von Immissionsrichtwerten gemäß der TA-Lärm ist, sondern die Steuerung der Art der baulichen Nutzung zur Schaffung von Wohnraum in einem vorhandenen lärmvorbelasteten Bereich.

In diesem Planverfahren wird konservativ von einer Geräuschvorbelastung durch Gewerbelärm im Plangebiet ausgegangen, die die Immissionsrichtwerte der Nr. 6.1 e TA-Lärm von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts (Immissionsrichtwert für „reine Wohngebiete“) überschreitet, die Immissionsrichtwerte der Nr. 6.1 d TA-Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts (Mischgebiete) jedoch unterschreitet.

Da sogar auch in einem Mischgebiet die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte noch gewährleistet sind, ist in Bezug auf die Geräuschvorbelastung durch Gewerbelärm von einer grundsätzlich verträglichen Situation in Bezug auf die Ansiedlung von weiteren Wohnnutzungen im Plangebiet auszugehen. Dies gilt erst recht, wenn die Immissionsrichtwerte für „allgemeine Wohngebiete“ gemäß den Regelungen der TA-Lärm eingehalten werden.

Somit wurde im Bebauungsplan ein „reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt und der folgende Hinweis im Plan aufgenommen:

“Aufgrund der bestehenden Gemengelage von Gebieten mit ruhrgebietstypischer industrieller Nutzung und Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes und der bereits

bestehenden Vorbelastung ist der lärmbezogene Schutzanspruch des neuen Wohngebietes geringer anzusetzen. Abweichend von den Richtwerten der TA-Lärm für Reine Wohngebiete (WR) in Höhe von 35 dB(A) nachts gilt daher ein Richtwert von 40 dB(A) nachts, vergleichbar dem Richtwert für Allgemeine Wohngebiete (WA).“

Nach Auffassung des Plangebers handelt es sich um eine ruhrgebietstypische Gemengelage im Sinne der Nr. 6.7 TA-Lärm, in der trotz der Festsetzung eines „reinen Wohngebietes“ im Tagzeitraum jedoch aufgrund der gewerblichen Geräuschvorbelastungssituation nur von einem tatsächlichen Schutzanspruch eines „allgemeinen Wohngebietes“ ausgegangen werden könne.

Der Plangeber macht sich insofern die Regelungen der Nr. 6.7 TA-Lärm zur Zwischenwertbildung in Gemengelagen zu Eigen. Wie schon beim genannten Bebauungsplan Nr. 127 ist vom Vorliegen einer ruhrgebietstypischen Gemengelage auszugehen, die im Wesentlichen durch das Kraftwerk Scholven geprägt wird und die seit vielen Jahrzehnten besteht.

Der Beurteilung als Gemengelage war die näherungsweise Bestimmung der Geräuschvorbelastung durch das Kraftwerk Scholven vorangegangen. Dabei konnte eine messtechnische Ermittlung der Vorbelastung im Plangebiet selbst zwar nicht vorgenommen werden, da die erforderlichen Rahmenbedingungen (z. B. Vollastbetrieb des Kraftwerks, Mitwindsituation -seltene Windkonstellation aus östlicher Richtung-) sich nicht in einem vertretbarem Zeitraum einstellten und zudem von Seiten des Kraftwerksbetreibers keine Pflicht besteht, während der Messungen alle seitens der Genehmigung zugestandenen Lärmemissionen voll auszuschöpfen. Daher wurde eine gutachterliche Abschätzung der Geräuschsituation aufbauend auf vorhandene Messergebnisse vorgenommen.

Mit dem aufgenommenen Hinweis liegen einerseits hinreichende Kenntnisse über die Vorbelastung im Plangebiet vor und die gesunden Wohnverhältnisse für die künftigen Bewohner können gewahrt bleiben, andererseits ist das Entstehen eines neuen maßgeblichen Immissionsortes im Sinne der TA-Lärm für das Kraftwerk Scholven nicht zu befürchten.

zu 3.: Regionalforstamt Ruhrgebiet (Schreiben vom 20.07.2017)

Das Regionalforstamt erhebt in seiner Stellungnahme gegen den Bebauungsplanentwurf forstrechtliche Bedenken. Die öffentliche Grünfläche, innerhalb derer eine Versickerungsmulde hergestellt werden soll, ist lt. Auffassung des Regionalforstamtes Wald i. S. d. Gesetzes und soll daher umgewandelt werden.

In der Begründung / Umweltbericht wird mit Verweis auf die Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen eine Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1 : 1 für angemessen erachtet. Gerade diese Bewertungsmethode in Verbindung mit den „Hinweisen zur Kompensation im Zusammenhang mit Wald“ (MUNLV 2008) sieht beim Flächenverlust eine Spanne von 1 : 1

(Mindestausgleich) bis 1 : 3 vor. Funktionsverluste sind bei der Bemessung des Umfangs zusätzlich zu berücksichtigen.

Als „waldarm“ wird eine Gemeinde mit weniger als 25% Waldanteil bezeichnet. Gladbeck hat mit ca. 14% Waldanteil sogar deutlich weniger, so dass hier bei Vorhaben nicht nur die Walderhaltung, sondern eine Waldvermehrung gefordert ist. Diese Waldumwandlung löst ein Kompensationserfordernis und damit solange Bedenken aus, bis über eine verbindliche Regelung einer Ersatzaufforstung im Flächen- / Funktionsverhältnis von 1 : 2 im Benehmen mit der zuständigen UNB Einigung erzielt wird.

Diese Ersatzaufforstung ist innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen. Da geplant ist, die Ersatzaufforstung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchzuführen, ist spätestens nach Satzungsbeschluss ein Erstaufforstungsantrag beim Regionalforstamt Ruhrgebiet zu stellen. Das Regionalforstamt bittet dementsprechend um Korrektur in der Begründung / Umweltbericht im vorgenannten Sinn.

Stellungnahme

Die vorgebrachten Bedenken des Regionalforstamtes Ruhrgebiet bzgl. der Umwandlung einer lt. Forstamt definierten Waldfläche werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Bebauungsplanaufstellungsverfahren berücksichtigt. Die Kompensationsausgleichsfläche wird im Verhältnis 1 : 2 berechnet und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes innerhalb des Stadtgebietes nach den vorgenommenen Abstimmungen hergestellt. Ein entsprechender Erstaufforstungsantrag wird zeitnah gestellt. In der Begründung / Umweltbericht wird dies der veränderten Situation angepasst.

zu 4.: Kreisverwaltung Recklinghausen (Schreiben vom 10.08.2017)

Der Kreis gibt aus Sicht seiner verschiedenen Fachabteilungen folgende Stellungnahme ab:

Untere Bodenschutzbehörde

Die Kreisverwaltung als untere Bodenschutzbehörde bringt vor, dass das Grundstück Gemarkung Gladbeck, Flur 23, Flurstück 74, in ihrem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen unter der Reg.-Nr. 4407/2003 als Teil einer ehemaligen Zechentrasse eingetragen ist. Untersuchungen auf dem angrenzenden nördlichen Flurstück 71 haben Anschüttungen von mehr als 5 m Mächtigkeit aus Bergematerial, Asche, Schlacke, Bauschutt u. a. gezeigt.

Eingriffe in diesem Bereich, wie z. B. die Anlage der Versickerungsmulde und der Zufahrt, sollen durch einen altlastensachverständigen Gutachter kontinuierlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Abschlussdokumentation sei der unteren Bodenschutzbehörde zuzuleiten.

Der Bodenaushub ist zu analysieren und abfallrechtlich zu beurteilen. Ferner ist er entsprechend seiner Analytik zu verwerten bzw. extern zu entsorgen. Ein Wiedereinbau ist nur zulässig, wenn die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten werden.

Da der Großteil der überplanten Fläche bisher nicht bebaut war, empfiehlt der Kreis eine bodenkundliche Baubegleitung entsprechend dem Merkblatt 2, Bundesverband Boden, um die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu minimieren.

Stellungnahme

Wie in der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde zum Ausdruck gebracht wird, stellt das Grundstück Gemarkung Gladbeck, Flur 23, Flurstück 74 einen Teilbereich der im Altlastenkataster unter der Nr. 4407/2003 erfassten Altablagerungsfläche "ehemalige Zechenbahntrasse" dar. Laut Planung ist aber nur für eine geringfügige Teilfläche im Nordosten des Flurstücks 74 und im Südosten des Flurstücks 71 ein Eingriff in den Boden vorgesehen. In diesen Bereichen ist, wie auf allen Altablagerungen und Altstandorten vorgeschrieben, das ausgekofferte Boden-/ Aufschüttungsmaterial unter Begleitung eines altlastensachverständigen Gutachters zu analysieren und abfallrechtlich zu beurteilen. Entsprechend des Analyseergebnisses werden die beurteilten Materialien wieder eingebaut, einer anderen Verwertung zugeführt oder sachgerecht entsorgt.

Da die Baumaßnahmen ohnehin gutachterlich begleitet werden, erübrigt sich eine bodenkundliche Baubegleitung.

Untere Wasserbehörde

Die Kreisverwaltung als untere Wasserbehörde bringt vor, dass für die Niederschlagswasserbeseitigung ein Entwässerungskonzept aufzustellen und mit der unteren Wasserbehörde des Kreises abzustimmen ist. Inwieweit für die Versickerung ein Anzeige- oder Erlaubnisverfahren zum Tragen kommt, wird dann ebenfalls abgestimmt. Gleichzeitig ist für die Regenwasserkanalisation eine Kanalnetzanzeige gemäß § 57 LWG bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Für die durch das geplante Regenrückhalte- und Versickerungsbecken entfallende Waldfläche ist im Rahmen der Waldumwandlung eine Ersatzfläche zu schaffen.

Stellungnahme

Vom Investor ist durch das beauftragte Planungsbüro „Leinfelder Ingenieure“ ein Entwässerungskonzept nach den Vorgaben erarbeitet und mit der Stadt Gladbeck abgestimmt worden. Die entsprechenden Unterlagen werden der unteren Wasserbehörde zeitnah zur Verfügung gestellt. Parallel dazu wird auch die erforderliche Kanalnetzanzeige eingereicht.

Bzgl. der Schaffung einer Ersatzfläche für die entfallende Waldfläche wird auf die Stellungnahme zu den Anregungen des Regionalforstamtes Ruhrgebiet in dieser Vorlage verwiesen.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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:

Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

1. Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 03.07.2017 den Beschluss gefasst, den bisherigen Straßennamen „Emschermannweg“ in den Straßennamen „An der Lune“ zu ändern. Der Bebauungsplan wird somit in „Nr. 159, Gebiet: Winkelstraße / An der Lune“, geändert.
2. Das Bebauungsplangebiet Nr. 159, Gebiet: Winkelstraße / An der Lune, wird um den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Winkelstraße erweitert.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 159, Gebiet: Winkelstraße / An der Lune, in der Fassung vom 05.12.2017 einschließlich der Begründung, wird zugestimmt.
4. Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Mit der Begründung vom 05.12.2017 ist der Bebauungsplan Nr. 159, Gebiet: Winkelstraße / An der Lune, in der Fassung vom 05.12.2017, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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: