

Vorlage Nr. 18/0208

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Entscheidung	14.06.2018	6

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 161, Gebiet: Otto-Hue-Straße / Alter Sportplatz

- I. Umbenennung des Plangebietes**
- II. Verkleinerung des Plangebietes**
- III. Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Begründung:

Es ist beabsichtigt, die Flächen des ehemaligen Sportplatzes am Dahlmannsweg einer Wohnnutzung zuzuführen. Hierbei ist eine behutsame Nachverdichtung in Anlehnung an die gewachsene Siedlungsstruktur geplant. Die Umnutzung bietet dem Stadtteil die Chance, bisher fehlende oder unzureichend entwickelte Wohnungsangebote, insbesondere für Familien und ältere Bewohner Gladbecks zu realisieren. Ziel ist es, eine hohe Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil zu ermöglichen.

Nach erfolgreichen Vermarktungsgesprächen zwischen der Verwaltung und der Wilma Wohnen AG aus Ratingen beabsichtigt diese nunmehr eine Entwicklung der ehemaligen Sportplatzfläche. Es ist vorgesehen, die Fläche auf der Grundlage des vom Planungsbüro Post / Welters erarbeiteten Planentwurfes zu bebauen bzw. zu erschließen.

Das Baukonzept entspricht mit seinem auf die Schaffung von überwiegend barrierefreien Wohnraum ausgerichteten Mix aus Mehrfamilienhäusern, Bungalows und Einfamilienhäusern den für das Baugebiet Otto-Hue-Straße formulierten städtischen Entwicklungszielen.

Der Entwurf sieht eine Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern als Straßenrandbebauung entlang der Otto-Hue-Straße vor. Über eine Stichstraße (neu: „Alter Sportplatz“) von der

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Otto-Hue-Straße aus werden auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes Einfamilienhäuser in Form von Doppelhäusern und barrierefreien Bungalows über private Stichwege erschlossen. Die östlich angrenzenden Wohnbereiche am Dahlmannsweg sollen über Fußwegeverbindungen an den Neubaubereich angeschlossen werden. Hierbei soll der Verbindungsweg zwischen den Grundstücken Dahlmannsweg 8 und 10 als kurze Verbindung zum Spielplatz Dahlmannsweg sowie der Verbindungsweg am ehemaligen Vereinsheim funktionstüchtig als äußere Erschließung durch den Bauträger realisiert werden. Das Vereinsheim soll als Ortsteilhaus weiterhin genutzt werden. Im westlichen Planbereich sollen Wegeverbindungen den umgestalteten Waldbereich als öffentliche Grünfläche erschließen.

Nach Abstimmung mit der Forstbehörde werden die Grün- bzw. Waldbereiche östlich und westlich des Wohngebietes komplett in die Planung einbezogen. Die westlich angrenzende Waldfläche wird in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt. Im Zuge des Waldumwandlungsverfahrens wird an einer anderen Stelle in Gladbeck entsprechender Ersatz geschaffen. Der erhaltenswerte Baumbestand innerhalb der Grünfläche an der Otto-Hue-Straße soll erhalten werden.

Durch die beabsichtigte Wiedernutzung der Sportplatzfläche zum Zwecke der Entwicklung einer Wohnbaufläche wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Hierzu hat der Stadtplanungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 14.04.2016 den Aufstellungsbeschluss für den im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellenden Bebauungsplan gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 05.03.2018 bis 13.04.2018 durchgeführt worden. Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise abgegeben (die Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt).

- 1. LWL-Archäologie für Westfalen (Schreiben vom 15.03.2018)**
- 2. Emschergenossenschaft (Schreiben vom 10.04.2018)**
- 3. Amprion GmbH (Schreiben vom 27.03.2018)**
- 4. Regionalforstamt Ruhrgebiet (Schreiben vom 05.04.2018)**
- 5. Kreisverwaltung Recklinghausen (Schreiben vom 11.04.2018)**

zu 1.: LWL-Archäologie für Westfalen (Schreiben vom 15.03.2018)

Der LWL teilt in seiner Stellungnahme mit, dass keine Bedenken gegen die o.g. Planungen bestehen. Es wird jedoch folgendes mitgeteilt:

Sollten in diesem Gebiet gegraben bzw. ausgeschachtet werden, muss damit gerechnet werden, dass bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Coniac-Santon, Emscher-Grünsand) angetroffen werden. Aus diesem Grund bittet das Referat Paläontologie um Berücksichtigung folgender Hinweise:

- *Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.*
- *Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).*
- *Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.*

Stellungnahme

Die Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die angeführten Hinweise zum weiteren Vorgehen bei Bodenfunden werden im Bebauungsplan unter dem Punkt Hinweise aufgenommen.

zu 2.: Emschergenossenschaft (Schreiben vom 10.04.2018)

Die Emschergenossenschaft teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass keine Bedenken gegen die o.g. Planungen bestehen. Sie bitten jedoch um Beachtung folgender Hinweise:

- *Die Einleitung von Niederschlagswasser soll in den Hahnenbach erfolgen, der bereits ökologisch verbessert wurde. Hierzu muss die bauliche Gestaltung der Einleitung in das Gewässer sowie die vertragliche Regelung frühzeitig mit der Emschergenossenschaft abgestimmt bzw. geregelt werden.*
- *Im Hinblick auf die zu erwartenden Folgen des Klimawandels hinsichtlich der Zunahme von Starkregenereignissen und der Hitzebelastung ist der Umgang mit dem Regenwasser im Planungsgebiet zu berücksichtigen. Die geplante gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet in den Hahnenbach begrüßt die Emschergenossenschaft daher sehr.*

Stellungnahme

Die Stellungnahme der Emschergenossenschaft wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden bei der konkreten Entwässerungsplanung durch das Planungsbüro „bplan-essen“ beachtet.

zu 3.: Amprion GmbH (Schreiben vom 27.03.2018)

Der Leitungsbetreiber Amprion GmbH teilt in seiner Stellungnahme mit, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise der Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung (2 x 24,00 m = 48,00 m) liegt. Sie stimmen dem Bebauungsplan unter folgenden Bedingungen zu, wenn die Freileitung und der dazugehörige Schutzstreifen im Bebauungsplan dargestellt sind; Bauwerke unter der Leitung und im Schutzstreifen unzulässig sind; Anpflanzungen eine Endwuchshöhe von max. 3 m erreichen.

Ferner bitten sie um Aufnahme folgenden Hinweises im Textteil des Bebauungsplanes: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung(en) bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.“

Sie bitten, die Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und die Amprion GmbH am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme

Die abgegebene Stellungnahme der Amprion GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die außerhalb des Bebauungsplanes gelegene Freileitung wird neben der bereits eingetragenen Schutzstreifenlinie in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Schutzstreifenlinie liegt nur geringfügig in der festgesetzten Verkehrsfläche im nördlichen Teil der Otto-Hue-Straße. Ansonsten überquert die Stromleitung die nördlich der Otto-Hue-Straße vorhandene Kleingartenanlage, für die der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45/1 die Rechtsgrundlage bildet. Insofern greifen die vorgetragenen Anregungen der Amprion GmbH für den Bebauungsplanbereich Nr. 161 nicht und werden auch nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 4.: Regionalforstamt Ruhrgebiet (Schreiben vom 05.04.2018)

Das Regionalforstamt teilt in seiner Stellungnahme mit, dass Belange des Waldes von dem vorgesehenen Vorhaben betroffen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches des o. a. Bebauungsplanes befindet sich Wald i. S. d. Gesetzes, der umgewandelt werden soll.

Als Kompensation für die geplanten Waldverluste soll eine Ersatzaufforstung in doppelter Flächengröße (insgesamt 8.554 qm) auf dem Grundstück in Gladbeck, Gemarkung Gladbeck, Flur 131, Flurstück 49 durchgeführt werden.

Da die Ersatzaufforstung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt, ist nach Satzungsbeschluss ein gesonderter Erstaufforstungsantrag beim Regionalforstamt Ruhrgebiet zu stellen. Diese Ersatzaufforstung ist innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen.

Stellungnahme

Die beschriebene Kompensation für die geplanten Waldverluste wird, wie oben angeführt, nach Stellung des Erstaufforstungsantrages beim Regionalforstamt Ruhrgebiet innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt.

zu 5.: Kreisverwaltung Recklinghausen (Schreiben vom 11.04.2018)

Die Kreisverwaltung gibt aus ihrer Sicht der verschiedenen Fachabteilungen folgende Stellungnahme ab:

Untere Bodenschutzbehörde

Die Kreisverwaltung als untere Bodenschutzbehörde bringt vor, dass ihr für den Bereich der Sportanlage keine Bodenuntersuchungen vorliegen. Es ist daher zu empfehlen, eine Überprüfung vorzunehmen, ob es sich auf Grund des Alters des Sportplatzes um eine Anlage handeln kann, bei der dioxinhaltige Schlacke aus der Aluminiumverhüttung eingebaut worden ist. Gegebenenfalls sollte eine entsprechende Analytik durchgeführt werden.

Das Unterbaumaterial des Sportplatzes ist ebenfalls weder hinsichtlich seiner Zusammensetzung noch seines Schadstoffpotentials bekannt. Aushubmaterial sollte daher einer Analytik unterzogen und entsprechend abfallrechtlich bewertet werden.

Bei der Anlage von Grünflächen, Bepflanzungen und Gartenanlagen ist darauf zu achten, dass die durchwurzelbare Bodenschicht entsprechend nach § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) angelegt wird. Die gilt insbesondere hinsichtlich der Art und Mächtigkeit des Kulturmaterials.

Stellungnahme

1991 wurde durch das Land NRW an alle Kommunen in NRW eine Liste übersandt, in der (durch eine aufwändige Recherche des Landes ermittelt) alle Verdachtsflächen, auf denen dioxinhaltiges Material abgelagert oder verarbeitet wurde, erfasst waren. Demnach war in Gladbeck nur der Sportplatz Krusenkamp benannt worden. Hier wurden in 2002 Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Ein Hinweis auf Ablagerungen von dioxinhaltigen Materialien liegt für den Sportplatz Otto-Hue-Straße nicht vor. Der Anregung des Kreises als untere Bodenschutzbehörde zu diesem Thema wird somit nicht gefolgt.

Gemäß Gutachten des Büros agus aus 2014 befinden sich im Unterbaumaterial des Sportplatzes keine relevanten Schadstoffanreicherungen. Das Aushubmaterial wurde einer Analytik unterzogen und abfallrechtlich bewertet. Überwiegend wurden die untersuchten Bereiche zwischen LAGA Z 1.1 und Z 1.2 beurteilt. Im Bereich der Tribüne West und im Bereich des Parkplatzes wurden Z 2 Materialien ermittelt. Die Anregungen der unteren Bodenschutzbehörde wurden entsprechend umgesetzt.

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.

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. Ferner ist eine Erlaubnis gemäß § 8 WHG für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Hahnenbach zu beantragen und gleichzeitig für die Regenwasserkanalisation eine Kanalnetzanzeige gemäß § 57 Abs. 1 LWG bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Stellungnahme

Vom Investor ist durch das beauftragte Planungsbüro „bplan-essen“ 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 die Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Hahnenbach beantragt und die erforderliche Kanalnetzanzeige eingereicht.

Träger der Landschaftsplanung

Die Kreisverwaltung als Träger der Landschaftsplanung bringt folgende Anregung vor: Grundsätzlich übereinstimmend mit der Maßgabe des RFA den Eingriff in den Waldbestand innerhalb des geplanten Bebauungsplanes adäquat auszugleichen, bitte ich in die Festsetzung des Planes die Maßgabe, den Waldbestand heimisch und standortgerecht zu gestalten, mit aufzunehmen.

Stellungnahme

Die Anregung der Kreisverwaltung als Träger der Landschaftsplanung wird gefolgt und in den Bebauungsplan unter Punkt 8 der textlichen Festsetzungen ergänzend aufgenommen.

Ergänzung:

Die Ersatzaufforstung ist unter Berücksichtigung der potentiell natürlichen Vegetation aus heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen und nachhaltig als „Wald“ im Sinne des Bundeswald- resp. Landesforstgesetzes NRW zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Untere Naturschutzbehörde

Die Kreisverwaltung als untere Naturschutzbehörde bringt zum Planverfahren keine Grundsätzlichen Bedenken vor. Sie bitten jedoch darum, dass in der Begründung zum Bebauungsplan zukünftig nicht nur der Verzicht auf Ausgleichsmaßnahmen eines Eingriffs erwähnt wird, sondern dass sich auch mit der Abarbeitung zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt auseinandergesetzt wird.

Bzgl. des Artenschutzes werden hinsichtlich der Vorgehensweise mit den potentiell besiedelbaren oder vormals genutzten Baumhöhlen, die durch Folienschluss bereits im Februar 2017 einer Besiedlung durch Vögel oder Fledermäuse vorbeugen sollte, erhebliche Bedenken geltend gemacht (Artenschutzrechtliche Vorprüfung 2017).

Es ist artenschutzrechtlich nicht vertretbar, dass mehrere Jahre im Vorgriff auf einen möglichen Eingriff alle potentiell nutzbaren Baumhöhlen in einem Plangebiet so verschlossen werden, dass diese über mehrere Brutperioden nicht mehr für die Vogelbrut bzw. Fledermäuse nutzbar sind.

Stellungnahme

Hinsichtlich der Anregung, sich in der Begründung zum Bebauungsplan zukünftig auch mit der Abarbeitung zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt auseinanderzusetzen, ist gefolgt worden. In der Begründung ist unter Punkt 21 „Umweltbelange“ ein Abschnitt „Vermeidungs-/Minimierungsgebot“ eingefügt worden.

Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes bezogen auf den durchgeführten Folienschluss der Baumhöhlen werden zurück gewiesen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung erfolgte am 22.02.2017 ergänzend eine endoskopische Untersuchung von zwei Eschen und zwei Götterbäumen mit potentiellen Baumhöhlen. Die potentiell besiedelbaren oder vormals genutzten Baumhöhlen wurden auf einen aktuellen Besatz durch Vögel oder Fledermäuse kontrolliert. Da mittels Endoskop ein aktueller Besatz bei allen Baumhöhlen ausgeschlossen werden konnte, wurden diese anschließend mit einer Folie verschlossen, um eine Besiedlung bis zur Fällung zu vermeiden.

Der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan wird voraussichtlich noch im laufenden Jahr 2018 die Rechtsverbindlichkeit erlangen. Die notwendigen Fällungen können somit im Winter 2018/2019 durchgeführt werden. Das bedeutet, die potentiellen Baumhöhlen standen dann max. zwei Brutperioden bzw. Lebenszyklen nicht zur Verfügung. Aufgrund der nördlich des Vorhabengebietes vorhandenen Grünflächen und Habitatsstrukturen (u. a. Friedhof Brauck) kann eine essenzielle Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wurden in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP-VP / Normann 18.09.2017) konkrete Maßnahmen zur Integration des Artenschutzes aufgenommen (siehe Kapitel 6). In der ASP-VP (Kapitel 3.2.1) wird ferner explizit darauf hingewiesen, dass das Verschließen der Öffnungen jederzeit reversibel ist und somit die potentiellen Baumhöhlen reaktiviert werden könnten, sofern die Baumfällungen nicht im Winter 2018/2019 erfolgen können.

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, für die neu zu bauende Straße im Bebauungsplangebiet den Straßennamen „Alter Sportplatz“ zu vergeben. Die Bezeichnung des Bebauungsplanes wird somit in “Nr. 161, Gebiet: Otto-Hue-Straße / Alter Sportplatz”, geändert.
2. Das Bebauungsplangebiet Nr. 161, Gebiet: Otto-Hue-Straße / Alter Sportplatz, wird um den Bereich des Sportlerheims (Flurstücke 511 und 529) verkleinert.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 161, Gebiet: Otto-Hue-Straße / Alter Sportplatz, in der Fassung vom 22.05.2018 einschließlich der Begründung, wird zugestimmt.
4. Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Mit der Begründung vom 22.05.2018 ist der Bebauungsplan Nr. 161, Gebiet: Otto-Hue-Straße / Alter Sportplatz, in der Fassung vom 22.05.2018, 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: