

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	15.09.2005	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich: Siedlungskante Zweckel-Nord

hier: 1. Teilung des Geltungsbereiches in die Änderungsbereiche 4.1 (Schulstraße) und 4.2 (Rottstraße)

2. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Teilbereich 4.1 (Schulstraße)

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Ohne Vorbemerkung

Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung m 13.06.2002 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich: Siedlungskante Zweckel-Nord, beschlossen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung sowie der zugehörige Erläuterungsbericht sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

1. Ziel der Flächennutzungsplanänderung

An der nördlichen Siedlungskante des Stadtteiles Zweckel soll eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden. Ziel ist es, mehrere Konflikte in Gemengelage zwischen Wohnnutzung und störenden Gewerbebetrieben nördlich der Feldhauser Straße/Schulstraße (Metallbaubetrieb) und östlich der Rottstraße (Gefahrguttransporte, Karosseriebaubetrieb) durch Verlagerung der Betriebe zu beseitigen. In diesem Zusammenhang soll die Siedlungskante durch eine ergänzende Straßenrandbebauung, mit der Lücken zwischen bestehenden Einzelgebäuden geschlossen werden, arrondiert und der Übergang zum freien Landschaftsraum gesichert werden.

2. Bisherige Plandarstellung und Planungsanlass

Der Flächennutzungsplan stellt auf der Nordseite der Achse Feldhauser Str./Schulstraße eine Gemeinbedarfsfläche (Hermannschule) dar. Westlich davon sind

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Flächen für die Landwirtschaft und östlich angrenzend ist der Stadtgarten Zweckel als Grünfläche dargestellt.

Auf der Ostseite der Rottstraße sind unmittelbar nördlich der Straße „Im Winkel“ das Grundstück des Karosseriebetriebes als Wohnbaufläche und – nördlich davon – Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Beide Bereiche gehören zum Landschaftsschutzgebiet „Breiker Höfe“.

Ausgangspunkt für die Flächennutzungsplan-Änderung war die Absicht der Inhaber des Metallbaubetriebes an der Feldhauser Straße sowie des Karosseriebaubetriebes an der Rottstraße, die dort seit langem ansässigen Betriebe zwecks dauerhafter Betriebssicherung zu erweitern. Da eine Erweiterung im beabsichtigten Umfang an den bestehenden Standorten nicht möglich ist, ist eine Verlagerung der Betriebe erforderlich. Hierdurch bietet sich die Chance, einen Teil der Konflikte zwischen Wohnnutzung und störenden Gewerbebetrieben an der nördlichen Siedlungskante von Zweckel zu lösen und – unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung – zu einer Neuausbildung des Siedlungsrandes zu kommen. Gleichzeitig kann durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der Verbindlichen Bauleitplanung der Übergang zum freien Landschaftsraum gesichert werden.

3. Zukünftige Plandarstellung und weiteres Verfahren

Es sollen zwei neue Wohnbauflächen dargestellt werden: auf der Nordseite der Feldhauser Str./Schulstraße westlich der Hermannschule sowie auf der Ostseite der Rottstraße. Die Darstellung der Wohnbaufläche an der Rottstraße soll das heutige Betriebsgelände der Gefahrgutspedition mit einschließen, um auch hier zukünftig zu einer Lösung kommen zu können. In den Änderungsbereich auf der Nordseite der Feldhauser Straße / Schulstraße wird eine ungenutzte Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche für die Hermannschule mit einbezogen. Hier soll im nachfolgenden Planungsverfahren eine Festsetzung als Grünfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen. Entsprechend wird somit die nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Plananlage durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet.

Die Umsetzung der mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Ziele soll in nachfolgenden Planverfahren mit Hilfe von Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sichergestellt werden.

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.10.2002 bis 08.11.2002. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB wurde in der Zeit vom 26.09.2002 bis zum 08.11.2002 durchgeführt.

4. Aktuelle Entwicklung

Nach in der Zwischenzeit erfolgter Verlagerung des Metallbaubetriebes an der Schulstraße ist es nunmehr möglich, das Flächennutzungsplanverfahren für diesen Teilbereich weiter zu führen. Bezüglich des Verlagerungsinteresses des Gefahrguttransport- und Karosseriebetriebes an der Rottstraße zeichnet sich aktuell keine neue Entwicklung ab, so dass hier zu einem späteren Zeitpunkt eine Weiterführung des Verfahrens angestrebt wird.

Aus diesem Grund soll das 4. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes in zwei Teilflächennutzungsplanänderungen überführt werden: - Teilflächennutzungsplanänderung 4.1 – Schulstraße – und Teilflächennutzungsplanänderung 4.2 – Rottstraße -.

Diesen Verfahrensschritt machen auch nachfolgend dargestellte Anregungen und Bedenken aus der Trägerbeteiligung deutlich, die bei Durchführung des Gesamtverfahrens nicht abschließend ausräumbar wären (die jeweiligen Schreiben sind dieser Vorlage in Kopie beigelegt).

Landschaftsverband Westfalen-Lippe Westfälisches Museum für Archäologie – Schreiben vom 18.10.2002

Das Westfälische Museum für Archäologie äußert keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Da jedoch ein mittelalterliches/frühneuzeitliches Streusiedlungsgebiet betroffen ist, wird darum gebeten, folgenden Hinweis zu berücksichtigen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Stellungnahme:

Der Hinweis kann im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens nicht weiter verfolgt werden. Er wird in die Begründung des zukünftigen Bebauungsplanes aufgenommen.

Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR), heute (RVR) Schreiben vom 11.10.2002

Der KVR verweist darauf, dass das Plangebiet an den Regionalen Grünzug angrenzt und teilweise innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 181 der Stadt Gladbeck, Kreis Recklinghausen, liegt. Der RVR äußert „vorbehaltlich der Zustimmung des Verbandsausschusses zur Verzeichnisveränderung keine Bedenken, da es sich bei der geplanten Bauflächenausweisung um eine Abrundung bzw. Abschluss des vorhandenen Siedlungsbereiches handelt. Hierbei wird vorausgesetzt, dass eine Erweiterung der Bebauung in den Freiraum ausgeschlossen wird und die im Erläuterungsbericht aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage eines Grünordnungsplanes im Bebauungsplanverfahren im Einzelnen festgesetzt werden“.

Stellungnahme:

Da es sich bei der 4. Flächennutzungsplanänderung nicht um eine weitere Auskrugung der vorhandenen Wohnbauflächen in den Landschaftsraum handelt, sondern um eine Abrundung, Arrondierung bzw. einen Lückenschluss wird somit den Aussagen des RVR entsprochen.

Das Thema Eingriffe, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes des zugehörigen Bebauungsplanes abschließend

geregelt. Der Rest der betreffenden Grünfläche kann somit in der Verbandsgrünfläche Nr. 181 verbleiben.

Selbstverständlich erfolgt eine weitere Beteiligung des RVR im fortlaufenden Verfahren.

Staatliches Umweltamt Herten – Schreiben vom 18.10.2002

Das Staatliche Umweltamt erhebt gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Bedenken.

Begründung:

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt zwei neue Wohnbauflächen dar. Eine der geplanten Wohnbauflächen befindet sich auf der Nordseite der Feldhauser Str./Schulstraße westlich der Hermannschule, die andere auf der Ostseite der Rottstraße.

Nördlich der geplanten Wohnbaufläche an der Feldhauserstr./Schulstr. Grenzt ein Metallbaubetrieb an. Südlich der geplanten Wohnbaufläche an der Rottstraße schließt sich ein Kfz-Betrieb mit Karosseriebau an. Im nördlichen Teil innerhalb dieser Fläche befindet sich darüber hinaus eine Gefahrgutspedition mit Werkstattbetrieb.

Ich setze voraus, dass alle genannten Betriebe genehmigt sind und an ihren Standorten Bestandsschutz für ihre Tätigkeiten besitzen. Die Betriebe befinden sich bereits jetzt mehr oder weniger in Konfliktsituationen mit den vorhandenen Wohnnutzungen. Die Errichtung von Wohnnutzungen in den vorgesehenen Flächen verschärft die vorhandenen Konfliktsituationen erheblich und kann sich existenzgefährdend auf die genannten Betriebe auswirken.

Für den Bereich nördlich der Schulstraße entfallen die Probleme, wenn der nördlich angrenzende Metallbetrieb verlagert wird und eine Nachfolgenutzung (Bestandsschutz) ausgeschlossen ist.

Auch für den südlichen Bereich der zweiten Wohnbaufläche ist nach einer Verlagerung des Karosseriebetriebes mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen.

Verbindliche Regelungen, die die Verlagerung der genannten Betriebe vor der Rechtsgültigkeit der 4. FNP-Änderung erkennen lassen und vergleichbare bestandsgeschützte Nachfolgenutzungen an den Standorten ausschließen, sind mir nicht bekannt, so dass ich zur Zeit die Existenz der Betriebe berücksichtigen muss.

Die Überplanung einer Gefahrgutspedition als Wohnbaufläche kann zu unlösbaren Konflikten an diesem Standort führen. Wie diese Überplanung – entsprechend der Aussage des Erläuterungsberichtes – zukünftig zu einer Lösung führen soll, erkenne ich nicht.

Erst wenn die drei Betriebe einschließlich ihres Bestandsschutzes an den vorhandenen Standorten verbindlich nicht mehr zu berücksichtigen sind, ziehe ich meine Bedenken gegen die geplanten Wohnbauflächen zurück“.

Stellungnahme:

Der Metallbaubetrieb an der Schulstraße ist in der Zwischenzeit verlagert worden. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Regelungen, die

auch einen Rückbau des bisherigen Gewerbebetriebes vorsehen, getroffen. Somit sind für den Bereich des Teilflächennutzungsplanes 4.1 die Bedenken des Staatlichen Umweltamtes, Herten, ausgeräumt.

Die vom Träger geäußerten Bedenken für den Bereich an der Rottstraße - Teilflächennutzungsplanänderung 4.2 – werden im Rahmen dieses Verfahrens zu behandeln sein. In diesem Fall bestehen noch keine konkreten Verlagerungsinteressen der angesprochenen Firmen, so dass eine Fortsetzung des begonnenen Verfahrens zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt wird.

Kreis Recklinghausen – Schreiben vom 12.11.2002 und 27.11.2002

Der Landrat Recklinghausen äußert zur o.g. Flächennutzungsplanänderung seine grundsätzliche Zustimmung, macht aber folgende Klarstellung bzw. Nachtrag:

„Da aber die Gemengelagenproblematik bereits heute vorhanden ist, sollte durch Ihre Planung sichergestellt sein, dass sich die Konfliktslage bis zu den endgültigen Betriebsverlagerungen nicht verschlechtert. Eine Ausdehnung der Wohnbaufläche sollte insbesondere im Bereich „Rottstraße“ daher erst nach erfolgter Betriebsverlagerung möglich sein, um beispielsweise zusätzliche Interessenskonflikte durch den bestehenden Schwerlastverkehr zu vermeiden“.

Stellungnahme:

Wie einleitend erläutert, ist die Verlagerung des Metallbaubetriebes an der Schulstraße bereits erfolgt. Ein konkretes Verlagerungsinteresse des Gefahrguttransport- und Karosseriebetriebes an der Rottstraße zeichnet sich per heute noch nicht ab. Folgerichtig wird das Flächennutzungsplanverfahren geteilt. Der Bereich 4.1 (Schulstraße) wird aktuell weiterentwickelt. Die aus der Klarstellung des Landrates Recklinghausen abzuleitenden Schritte wurde somit bereits vollzogen.

Untere Wasserbehörde

„ Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde weise ich als Gewässeraufsicht darauf hin, dass sich nördlich angrenzend zum Planbereichsteil „Rottstraße“ das Gewässer 6.4.2 der Stadt Gladbeck befindet. Sofern weitergehende, konkretere Planungen Auswirkungen (Einleitungen, Errichtung baulicher Anlagen im Gewässerbereich usw.) auf dieses Gewässer zur Folge haben, bitte ich diese im Vorfeld mit mir abzustimmen. Ansonsten ergeben sich zur o.g. FNP-Änderung keine Anregungen“.

Stellungnahme:

Es wird auf die Abtrennung des Flächennutzungsplanverfahrens 4.2 verwiesen. Die möglichen Auswirkungen auf das nördlich angrenzend zum Planbereichsteil „Rottstraße“ verlaufende Gewässer 6.4.2 der Stadt Gladbeck werden in dem zugehörigen Bebauungsplanverfahren abschließend zu lösen sein.

Mit Schreiben vom 27.11.2002 widerspricht der Träger der Landschaftsplanung den Planungsabsichten nicht und kann sie mittragen.

„Bezüglich der GEP-Darstellung“ empfiehlt er, die Problematik des Naturschutzes mit der Bezirksplanungsbehörde abzuklären. „Für die Abgrenzung des Siedlungsraumes zum Freiraum“ schlägt der Träger der Landschaftsplanung „grundsätzlich die gleiche gute Vorgehensweise, wie bei der bestehenden Ortsrandeingrünung nördlich der Bebauung/Kleingartenanlage an der Schulstraße vor“. „Die Eingrünung der zukünftigen Siedlungsfläche sollte unbedingt innerhalb der FNP-Änderungsfläche bzw. zukünftig innerhalb der Bebauungspläne vorgenommen werden.

Stellungnahme:

Im Planverfahren wurden seitens der Bezirksplanungsbehörde keine Bedenken geäußert. Zu Fragen der Ortsrandeingrünung wird auf den Bebauungsplan verwiesen. Diesbezügliche Regelungen können im Flächennutzungsplanänderungsverfahren nicht getroffen werden. Die Thematik Eingriff und Ausgleich wird ebenso im zugehörigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im landschaftspflegerischen Begleitplan abschließend geregelt.

E.ON-Kraftwerke – Schreiben vom 08.11.2002

Die E.ON-Kraftwerke erheben mit Schreiben vom 08.11.2002 Bedenken gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes.

„Einem weiteren Heranrücken der Wohnbebauung an das östlich gelegene Kraftwerk Scholven können wir nicht zustimmen.

Zunächst verweisen wir allgemein auf den Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 02.04.1998, der einen Abstand von 1.500 m zwischen Wohnbebauung und Kraftwerken größer 900 MW vorsieht.

Neben diesem Aspekt ist zu berücksichtigen, dass im künftigen Genehmigungsverfahren, bedingt durch die höhere Schutzwürdigkeit der Wohngebiete, mit neuen Lärmimmissionsaufpunkten und verschärften Auflagen an neuen geplanten und evt. auch an vorhandenen Anlagen zu rechnen ist. Dadurch müssten gegebenenfalls erhebliche Lärminderungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Vor diesem Hintergrund sollte die vorgesehene Wohnbebauung nicht realisiert werden, zumal auch eine weitere Bebauung der bisherigen Zielsetzungen der Schaffung bzw. Sicherung eines Freiraumes und Landschaftsschutzes widerspricht.

Sollten dennoch unsere grundsätzlichen Bedenken von Ihnen im Rahmen der Abwägung zurückgewiesen werden, ist aus unserer Sicht mindestens im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren durch Gutachten sicher zu stellen, dass durch Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen auf den Betrieb des Kraftwerkes und für neue Anlagen eintreten werden“.

Stellungnahme:

Die von der VEBA Kraftwerke Ruhr AG angesprochenen immissionsschutzrechtlichen Bedenken für die Neubebauung werden nicht geteilt. Die hier angestrebte ergänzende Bebauung liegt zwar im Einwirkungsbereich des Standortes des E.ON-Kraftwerkes, ist aber nicht schlechter gestellt als bereits vorhandene Altbauung mit dem entsprechenden Schutzanspruch für die bereits bestehenden Gebäude. Die Erweiterung ist insgesamt unwesentlich. Im Ballungsraum Ruhrgebiet ist der absolute Schutzbereich aufgrund der vorhandenen Gemengelage nicht erreichbar.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss beschließt wie folgt:

1. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich: Siedlungskante Zweckel-Nord wird geteilt in die Änderungsbereiche 4.1 (Schulstraße) und 4.2 (Rottstraße).
2. Die Flächennutzungsplanänderung 4.1 (Schulstraße) wird in der Entwurfsfassung vom 09.08.2005 zusammen mit dem zugehörigen Erläuterungsbericht vom 09.08.2005 öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister
I.V.

- Stojan -
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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