

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbourat Tum	29.05.2008	
Rat	Ratsherr Fischbach	19.06.2008	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 148

Gebiet: Maria-Theresien-Straße / Rüttgerstraße

hier: I. Beschlussfassung über Anregungen

II. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 28.09.2006 den Aufstellungsbeschluss für das o.g. Bebauungsplanverfahren gefasst. Innerhalb des seit 09.10.1973 (noch) rechtsverbindlichen Bebauungsplanbereiches Nr. 54; Gebiet: Aufschlammungsgebiet Ellinghorst (wird im Parallelverfahren aufgehoben), soll durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 den nun veränderten Planungsvorstellungen Rechnung getragen werden.

Für das Plangebiet wurde mit einem in Gladbeck tätigen Bauträger eine Plankonzeption entwickelt, die in das Bebauungsplanverfahren eingebracht worden ist. Die Plankonzeption sieht für den Stadtteil Ellinghorst die Arrondierung des Wohnbereiches Maria-Theresien-Straße / Rüttgerstraße vor. Hier soll auf einer Fläche von ca. 1,8 ha eine Wohnbebauung mit Doppelhäusern vorgenommen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bebauungsplanverfahren wurde in der Zeit vom 27.07.2007 bis 10.08.2007 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 06.06.2007 bis 13.07.2007 und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 06.11.2007 bis 07.12.2007 durchgeführt worden. Die vorgebrachten Anregungen wurden dem Ausschuss bei der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung mit einer Stellungnahme vorgestellt. Soweit dies städtebaulich sinnvoll war, wurden die Anregungen berücksichtigt.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.01.2008 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 148 gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Diese ist in der Zeit vom 15.02.2008 bis 14.03.2008 durchgeführt worden. Anregungen zum offengelegten Entwurf wurden vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW, vom Kreis Recklinghausen und vom Landesbetrieb Straßenbau NRW vorgebracht. Vor dem Satzungsbeschluss ist über die nachfolgend aufgeführten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie aus der öffentlichen Auslegung zu beraten und zu entscheiden.

I. Beschlussfassung über Anregungen

1.0 Landesbetrieb Wald und Holz NRW, -Schreiben vom 15.02.2008, 13.11.2007, 22.06.2007-

Anregung:

Der Landesbetrieb Wald und Holz.NRW. (vormals Forstamt Recklinghausen) regt in seiner Stellungnahme an, die Teilflächen im Südwesten des Plangebietes planerisch zu sichern und sie als „Fläche für Wald“ festzusetzen.

Abwägung:

Der angesprochene Planbereich innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 148 liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rheinbaben 2“ und „Rheinbaben 3“. Ferner befinden sich auf dieser Fläche der Luftschaft Rheinbaben 5 mit einer einzuhaltenden Schutzbereichsbreite von 40,50 m sowie noch vorhandene Soleplatten und Fundamente der ehemals bergbaulich genutzten Gebäude. Dies sind u.a. Fördermaschinengebäude, Fördermaschinenhaus, Kesselhaus, Werkstatt und Wohnbaracken mit Stall. Mit der Nutzung dieses Bereiches wurde nach dem Teufbeginn 1914 der Betrieb als Wetterschacht 1918 begonnen und 1980 durch Stilllegung eingestellt. Der Schacht wurde bis 1981 mit Waschbergen verfüllt und mit einem Pfropfen versehen sowie mit einer 2,30 m starken Stahlbetonplatte mit Nachfüll- und Entgasungsmöglichkeit abgedeckt.

Für das ehemalige Bergbaugelände wurde der 1973 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 54 entwickelt, der u.a. für diesen Planbereich nachfolgend eine industrielle / gewerbliche Nutzung vorgesehen hat. Dieses Entwicklungsziel ist so auch im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 durch Darstellung einer gewerblichen Baufläche und einer dazwischen vorgesehenen Grünfläche zur nördlichen Wohnbaufläche weiterhin so dargestellt.

Durch die Aufgabe der bergbaulichen Aktivitäten und einer Nichtbesiedlung der im Bebauungsplan Nr. 54 festgesetzten Flächen haben sich auf den baulichen Gebäuderesten selbständig Grünstrukturen entwickelt. Diese haben aufgrund ihrer Größe und Eigenschaft nicht die Qualität eines Waldes i.S.d. § 2 des Bundeswaldgesetzes (BWaldG).

Durch den parallel gefassten Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54 wird dokumentiert, dass die vorhandene Grünbereiche im Übergang zur freien Landschaft gestärkt und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden sollen. Die Aufgabe der gewerblichen Baufläche und anschließende Stärkung der Freibereiche durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen wird auch von der Kreisverwaltung Recklinghausen und dem Regionalverband Ruhr ausdrücklich begrüßt. Hierdurch wird auch eine wesentliche Stärkung des unmittelbar angrenzenden Naturschutzgebietes Nr. 8 „Halde Ellinghorst“

herbeigeführt. Darüber hinaus sollen diese Bereiche bei einem künftigen Änderungsverfahren im Landschaftsplan Nr. 4 mit aufgenommen werden.

Aus den dargelegten Gründen wird der Anregung, die Teilflächen im Südwesten des Plangebietes als „Fläche für Wald“ festzusetzen, nicht gefolgt.

2.0 Kreisverwaltung Recklinghausen, -Schreiben vom 14.03.2008, 20.12.2007, 12.07.2007-

Anregung:

Aus Sicht des Landrates des Kreises Recklinghausen wird seitens des „Kreisgesundheitsamtes“ angeregt, für ruhebedürftige Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und es zu einer Nachtwertüberschreitung kommt, die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen zu versehen.

Hierbei beziehen sie sich auf die Anmerkung in der Ziffer 1.1 des Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, in dem zum Ausdruck kommt, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Abwägung:

Zur Ermittlung von eventuell erforderlich werdenden Schallschutzmaßnahmen wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Dabei wurden zunächst nur die Auswirkungen der westlich der Maria-Theresien-Straße geplanten Wohnbebauung durch die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche der im Westen ca. 75 m bis 140 m entfernt verlaufenden Grubenanschlussbahn untersucht.

Bei der anstehenden Beurteilung wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete (WR) zugrunde gelegt. Für den Bebauungsplanbereich kommt der Gutachter zu der Beurteilung, dass die Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags an allen geplanten Wohnhäusern nicht überschritten werden. Der Orientierungswert in Höhe von 40 dB(A) nachts wird dagegen an einigen Hausfronten um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Unter Hinweis auf die Grundsätze des § 50 BImSchG und des § 1 (3 und 4) BauGB ist eine ergänzende Untersuchung vorgenommen worden, deren Aufgabe darin bestand, die Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr auch auf der ca. 400 m entfernten Autobahn A2 zu ermitteln, für das Plangebiet zu berechnen und darzustellen sowie diese zu beurteilen.

In der schalltechnischen Bewertung von April 2008 kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags um bis zu 9 dB(A) und von 40 dB(A) nachts um bis zu 15 dB(A) überschritten werden. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist es notwendig, über erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zu entscheiden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand an der Autobahn sind bereits teilweise vorhanden. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird vom Gutachter vorgeschlagen, an den Gebäuden ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Nach den Berechnungen des Gutachters liegt das Plangebiet maximal im Lärmpegelbereich III (58 bis 62 dB(A) tags, 53 bis 57 dB(A) nachts). In diesem Lärmpegelbereich sind

Fenster der Schallschutzklasse 2 (Minderung 30 dB(A)) erforderlich. Die heutzutage aus Wärmeschutzgründen eingebauten Fenster entsprechen in aller Regel bereits der Fenster-Schallschutzklasse 2. Dadurch ist ein ausreichender passiver Schallschutz gegeben.

Schallschutzfenster sind aber nur dann voll wirksam, wenn sie geschlossen sind. Um bei geschlossenen Fenstern auch zur Nachtzeit eine ausreichende Belüftung und dementsprechend passiven Schallschutz zu gewährleisten, empfiehlt der Gutachter, die Fenster für Schlaf- und Kinderzimmer an der lärmzugewandten Seite innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III ergänzend mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen ist zwischen dem Grundstückseigentümer, zugleich Investor und der Stadt Gladbeck vor Fassung des Satzungsbeschlusses ein „Städtebaulicher Vertrag“ gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgeschlossen worden. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt Gladbeck, an sämtlichen geplanten Gebäuden im Neubaubereich des Bebauungsplanes Nr.148 in Schlaf- und Kinderzimmern in den Lärmpegelbereichen II und III, ergänzend schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die betreffenden Hausfronten ergeben sich aus dem erstellten Gutachten des TÜV Nord und sind dort im einzelnen gekennzeichnet. Aufgrund des geschlossenen „Städtebaulichen Vertrages“ kann auf eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB verzichtet werden.

Der Anregung seitens des „Kreisgesundheitsamtes“, die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen zu versehen, wird insoweit gefolgt, dass die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen öffentlich rechtlich in einem „Städtebaulichen Vertrag“ gesichert werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist somit nicht erforderlich.

3.0 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Hamm, -Schreiben vom 03.03.2008, 13.11.2007, 05.07.2007-

Anregung:

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn folgender Hinweis berücksichtigt wird:

„Schon zu Beginn der Planungsarbeiten für Baugebiete und andere immissionspflichtige Gebiete oder Anlagen sind durch den Planungsträger im Bereich vorhandener oder geplanter Straßen wirksame Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrsimmissionen, vor allem durch ausreichende Abstände von den Hauptverkehrsstraßen, vorzusehen. Unter Hinweis auf die Grundsätze des § 50 BImSchG und des § 1 (3 und 4) BauGB bittet der Landesbetrieb, eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Eine Prüfung, insbesondere in schalltechnischer Hinsicht, über straßenplanerische und anbaurechtliche Belange hinaus, erfolgt von ihm nicht.“

Abwägung:

Siehe hierzu die Abwägung zu Punkt 2 (Kreisverwaltung Recklinghausen) dieser Vorlage.

Nach der Beschlussfassung über die Anregungen ist als nächstes der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Pflegekosten für die öffentliche Grünfläche

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. Beschlussfassung über Anregungen

zu 1.0: Anregungen des Landesbetriebes Wald und Holz NRW):

Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu 2.0 Anregungen des Kreises Recklinghausen:

Der Anregung wird insoweit gefolgt, dass die notwendigen Schallschutzmaßnahmen öffentlich rechtlich im Rahmen eines „Städtebaulichen Vertrages“ gem. § 11 Abs. Nr. 2 BauGB gesichert werden.

zu 3.0 Anregungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Niederlassung Hamm:

Dem Hinweis wird insoweit nachgekommen, dass die notwendigen Schallschutzmaßnahmen öffentlich rechtlich im Rahmen eines „Städtebaulichen Vertrages“ gem. § 11 Abs. Nr. 2 BauGB gesichert werden.

II. Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 148

Gebiet: Maria-Theresien-Straße / Rüttgerstraße

Mit der Begründung vom 13.05.2008 wird der Bebauungsplan Nr. 148, Gebiet: Maria-Theresien-Straße / Rüttgerstraße, wie folgt als Satzung beschlossen:

ORTSSATZUNG über die städtebauliche Ordnung des Gebietes

Maria-Theresien-Straße / Rüttgerstraße Bebauungsplan Nr. 148 vom 2008

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 09. Oktober 2007 (GV NRW S. 380), der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1818) sowie des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV NRW S. 715), hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am.....2008 den Bebauungsplan Nr. 148 als Satzung beschlossen.

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 148 besteht aus einem Blatt zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 ist auf dem Blatt „zeichnerischer Festsetzungen“ mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Gladbeck in Kraft.

Der Bürgermeister

-Roland-

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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