

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Tum	23.04.2009	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr.10 a - 4. Änderung-

Gebiet: Kiebitzheide-, Ulmenstraße

**hier: Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
-Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren -**

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

In Gladbeck-Butendorf hat sich an der Ostseite der Horster Straße zwischen der Kiebitzheidestraße und der Lukasstraße ein Nahversorgungsbereich mit Einzelhandel entwickelt. In 2007 wurde der hier vorhandene PLUS-Markt auf eine für diesen Bereich heute gängige Versorgungsgröße erweitert.

Nach dem bereits vollzogenen Abriss der Tankstelle soll dieser Bereich durch Neubau eines Ärztehauses mit Apotheke einen baulichen Abschluss finden. Zusätzlich soll der heute zweigeteilte Geschäftsbereich des Getränkemarktes im Eckbereich Horster Straße/Lukasstraße erweitert und zu einer Einheit verbunden werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10 a setzt für die Grundstücke entlang der Horster Straße ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Es ist vorgesehen, den „Versorgungsbereich“ entlang der Horster Straße als „Mischgebiet“ und den Wohnbaubereich an der Lukasstraße als „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen. Neu überplant wird lediglich der ehemalige Tankstellenbereich durch das Ärztehaus, die verbleibenden Flächen werden bestandsorientiert festgesetzt.

Da der Bebauungsplan für diesen Teil eine abweichende Festsetzung (Tankstelle) trifft, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan, der ebenfalls z.T. eine abweichende Darstellung enthält, soll gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.01.2008 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02.12.08 – 15.01.09 durchgeführt. Anregungen zur Planung wurden durch den Kreis Recklinghausen und der RAG AG vorgebracht. Die Schreiben sind dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

1. Kreis Recklinghausen, 45655 Recklinghausen

Schreiben vom 15.01.2009

1.1 Untere Immissionsschutzbehörde

Die Untere Immissionsschutzbehörde bringt Bedenken gegen die Ausweisung einer Teilfläche als Allgemeines Wohngebiet vor.

Es wird ausgeführt, dass im Planbereich im wesentlichen der Bestand überplant und die planerische Voraussetzungen für das Ärztehaus einschließlich einer Apotheke im Bereich der ehemaligen Tankstelle geschaffen wird. Darüber hinaus soll der zweigeteilte Geschäftsbereich eines Getränkemarktes im Eckbereich Horster Str./Lukasstr. erweitert und zu einer Einheit verbunden werden. Insgesamt ist für diesen Bereich eine Mischgebietsnutzung ausgewiesen, der anschließende Bereich an der Lukasstraße soll als Allgemeines Wohngebiet davon getrennt werden.

Gegen die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet für den betroffenen Bereich an der Lukasstraße bestehen erhebliche Bedenken, da das gesamte Gebiet im Zusammenhang zu sehen ist und durch die aktuelle Planung noch enger miteinander verwoben werden soll (Verbund des Getränkemarktes.) Kennzeichen einer MI-Nutzung ist das gleichberechtigte Miteinander von Wohnen und Gewerbe, das hier so vorliegt. Die Bedenken werden zurückgestellt, wenn der gesamte Planbereich eine Mischgebietsnutzung ausweist.

Darüber hinaus wird vorgebracht, dass der Lärmaufpunkt P1 in der Lärmprognose des Immissionsschutzgutachtens falsch ausgewählt wurde, da durch seine Lage das Gebäude selbst die Lärmeinwirkungen abschirmt.

Stellungnahme:

Die Bedenken sind nicht nachvollziehbar. Wie bereits ausgeführt, wird im wesentlichen der Bestand planungsrechtlich gesichert. Neu überplant wird lediglich das geplante Ärztehaus auf der Fläche der ehemaligen Tankstelle und sowie eine Getränkemarkterweiterung zwischen den Gebäuden Horster Straße 101 und Lukasstraße 1. Der heute zweigeteilte Geschäftsbereich des Getränkemarktes im Eckbereich der Horster Straße/Lukasstraße soll geringfügig erweitert und zu einer Einheit verbunden werden. Der heute vorhandene Container zwischen den Häusern wird somit entfernt, das Gebäude kann sich zur Horster Straße hin einheitlich präsentieren.

Hierbei sollen die zur Horster Straße orientierten Grundstücke als Mischgebiet gemäß § 6 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Für die zur Lukasstraße orientierten vorhandenen Wohngebäude Nr. 3 und 5 ist eine Festsetzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Diese Nutzung setzt sich gewollt von der zur Horster Straße orientierten Nutzung ab und entspricht der in dieser Wohnstraße vorhandenen Nutzungsstruktur.

Die Bedenken zur Standortwahl des Lärmmesspunktes IP 1 im Lärmgutachten des TÜV Nord sind nicht nachvollziehbar. Der Gutachter hat insgesamt 6 Messpunkte im Umfeld der Gesamtmaßnahme gewählt. Der Punkt IP1 vor dem Wohngebäude Lukasstraße 3 liegt zwar im Gebäudeschatten des Einkaufsmarktes einschließlich des Stellplatzbereiches, stellt aber die Belastung für die an dieser Stelle vorhandene Wohnbebauung dar.

1.2. Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass das Tankstellengelände bereits saniert wurde und dass sich Restbelastungen auf dem Gelände befinden, die seinerzeit aus bautechnischen Gründen noch nicht entfernt werden konnten (Böschungsbereich zur Horster Straße, Sohlbereich auf dem Gelände in einer Tiefe größer 5m, Böschungsbereich zum Plusmarktgelände). Eine Relevanz hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird nicht gesehen. Es kann sich jedoch eine abfallrechtliche Relevanz ergeben. Die Bauarbeiten sind daher gutachterlich zu begleiten. Sollten während der Baumaßnahme weitere Bodenkontaminationen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Die Sanierungsbaugrubengrube wurde mit Füllsanden verfüllt. Hinsichtlich einer bautechnischen Eignung des Untergrundes können keine Aussagen getroffen werden.

In großen Teilen des Plangebietes ist das Grundwasser mit BTX (Benzol, Toluol, Xylol) sowie MTBE (Methyl-tert.-Buthyl-Ether) verunreinigt. Eine Nutzung des Grundwassers ist daher grundsätzlich auszuschließen. Ausnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen abzustimmen.

Im Plangebiet befinden sich Grundwassermessstellen, die für ein Grundwassermonitoring benötigt werden. Durch die Baumaßnahmen dürfen diese weder überbaut noch zerstört werden.

Stellungnahme:

Die von der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorgebrachten Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich erfolgt ein entsprechender Hinweis auf dem Bebauungsplan selber.

2. RAG Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne Schreiben vom 17.12.2008

Die RAG bittet um Änderung des Hinweises zu bergbaulichen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen auf dem Bebauungsplan. Hiernach ist für die Zuständigkeit die RAG AG anstelle der E.ON GmbH zu nennen.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf die Zuständigkeit wird entsprechend korrigiert.

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

Öffentliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Beschlussentwurf:

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

Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mit der Begründung vom 02.03.2009 ist der Bebauungsplan Nr. 10a -4. Änderung-, Gebiet: Kiebitzheide- / Ulmenstraße, entsprechend der Entwurfsfassung vom 02.03.2009, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der seit dem 15.02.1967 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10a -4. Änderung-, Gebiet: Kiebitzheide- / Ulmenstraße, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10a -4. Änderung - aufgehoben werden und ist ebenfalls öffentlich auszulegen.

Der Bürgermeister
I.V.

-Tum-
Stadtbaurat

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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