Stadt Gladbeck

Gladbeck, 01.09.2003

**Vorlage Nr. 03/0381**

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

| **Vorlage für den** | Berichterstatter | Sitzung am | Punkt |
|---|---|---|---|
| Stadtplanungs- und Bauausschuss | Stadtbaurat Stojan | 18.09.2003 | |
| Rat | Ratsherr Drews | 09.10.2003 | |

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Bebauungsplan Nr. 34 - 28. Änderung**
**Gebiet: Rentfort-Nord (Gustav-Stresemann-Straße)**
**hier: I. Anregungen zur Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**
**II. Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB**
**III. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

**Begründung:**
(ggf. zusätzlich)

In dem seit dem 24.09.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 - 3. Änderung - , Gebiet: Rentfort-Nord, ist das Gelände um den ehemaligen Gartenbaubetrieb Bergermann an der Gustav-Stresemann-Straße als Fläche für die Landwirtschaft -Erwerbsgärtnerei- festgesetzt.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden diese Flächen als Wohnbauflächenreserven aufgenommen. Mit den Eigentümern hatte die Stadt Gladbeck im Rahmen zukünftiger Wohnbaulandentwicklung entsprechende Koorperationsvereinbarungen geschlossen.

In dem seit dem 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sind die betreffenden Grundstücke als Wohnbauflächen dargestellt.

Bereits 1999 wurde ein erster Antrag auf eine Bebauungsplanentwicklung durch den von einer Eigentümerin beauftragten Architekten Dr. Sorgenfrei gestellt. Diese Eigentümerin war an einer Gesamtentwicklung des Geländes interessiert. Zur Umsetzung der Wohnbauflächenentwicklung fasste der Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 10.01.2002 den Beschluss zur Änderung des in diesem Bereich rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 -3. Änderung-.

Das zur Verfügung stehende Gesamtgelände ist inzwischen von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Gladbeck mbH -GWG- erworben worden. Diese beabsichtigt die Baureifmachung und Vermarktung des Geländes. Die Bebauung soll individuell möglich sein.

Mit der Planung ist Herr Prof. Dipl. Ing Hans Günter Hofmann von der Architektengruppe Alt Niederkassel aus Düsseldorf beauftragt worden. Herr Prof. Hofmann hat einen Vorentwurf für die Entwicklung des Geländes erarbeitet. Die Planung sieht eine von der Gustav-Stresemann-Straße nach Süden abknickende Erschließung mit abschließendem Wendeplatz vor. Die Bebauung soll beidseitig in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise entstehen. Die Bebauung wurde entge

| **Mitzeichnungen** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bürgermeister<br><br>Datum: _____ | Erster Beigeordneter:<br><br>Datum: _____ | Beigeordneter/ Stadtkämmerer:<br><br>Datum: _____ | Beigeordneter/ Stadtbaurat:<br><br>Datum: _____ | Rechtsamt:<br><br>Datum: _____ |

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

gen ursprünglicher Planungsansätze weiter von der Waldgrenze nördlich der Gustav-Stresemann-Straße abgerückt und damit die grüne Verbindung in den Zweckeler Wald gestärkt.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 23.01.2003 einen Sachstandsbericht der Verwaltung zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, das Bebauungsplanänderungsverfahren auf der Basis der vorgestellten Entwürfe weiterzuführen.

Nach Erarbeitung der planungsbegleitenden Fachgutachten konnte der Bebauungsplanentwurf fertiggestellt werden. Die Bebauung soll als max. 2-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich sein. Hierbei sollen Gebäude mit zwei Vollgeschossen und sehr flach geneigtem Dach sowie auch Gebäude in 1 ½ geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss möglich sein. Hierbei wird jedoch die bauliche Höhenentwicklung durch Festsetzung eines Höchstmaßes auf 9,0 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) begrenzt.

**Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

Durch verschiedene Aktivitäten des für das Gesamtgelände zuständigen Grundstücksentwicklers haben bereits im Vorfeld zur Bürgerbeteiligung verschiedene Nachbareigentümer Anregungen zur Planung auf der Grundlage der Vorentwürfe zum Bebauungsplan vorgebracht. Am 13.02.03 hat ein Ortstermin mit Grundstückseigentümern stattgefunden. Es wurde vereinbart, die vorgetragenen Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung zu behandeln.

In der Zeit vom 26.05.2003 bis 06.06.2003 wurde die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch Aushängen der Planunterlagen durchgeführt. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung wurden verschiedene Anregungen zu den Plänen vorgebracht. Hierbei wurde der Ausbau der vorhanden Gustav-Stresemann-Straße, die vorhandende Parksituation, der Erhalt der bestehenden Grundstücksverhältnisse und die Nähe der neuen Wohnbebauung angesprochen. Die entsprechenden Schreiben sowie eine Stellungnahme der Verwaltung wurde dem Ausschuss bereits bei der Offenlegungsbeschlussfassung des Bebauungsplanes vorgelegt.

Die Anregungen sind von den Einwendern nicht zurück genommen worden, so dass der Rat der Stadt Gladbeck über die im Bürgerbeteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen abzuwägen und zu beschließen hat (siehe Abwägung und Beschlussfassung zu Anregungen).

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB hat in der Zeit vom 19.05. – 18.06.2003 stattgefunden. Zusätzlich wurde für den 11.06.2003 ein Erörterungstermin durchgeführt. Verschiedene Träger haben Anregungen zur Planung vorgebracht. Die Anregungen wurden, soweit möglich, in die Planung eingearbeitet. Die entsprechenden Schreiben sowie Stellungnahmen wurden dem Ausschuss bei der Offenlegungsbeschlussfassung vorgelegt.

**Offenlegung des Planes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Nach erfolgter Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB war die Beteiligung der Bürger durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zu beschließen. Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 26.06.2003 die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 23.07. – 22.08.2003 durchgeführt. Anregungen zum offengelegten Entwurf wurden von Trägern öffentlicher Belange sowie von betroffenen Privatpersonen aus dem angrenzenden Bebauungsplanbereich vorgebracht. Die entsprechenden Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

**I. Anregungen zur Trägerbeteiligung gem. § 4 BauGB sowie Offenlegung gem. § 3(2) BauGB**

**Anregungen von Trägern öffentlicher Belange:**

1. Deutsche Telekom AG, Postfach 100709, 44782 Bochum
2. RWW Rhein.-Westf. Wasserwerksgesell. mbH, Am Schloß Broich 1-3, 45479 Mülheim a.d. Ruhr
3. Kreis Recklinghausen –Kreisgesundheitsamt-, 45655 Recklinghausen

**Zu 1: Deutsche Telekom Schreiben vom 05.06.2003**

Die Telekom AG weist darauf hin, daß zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist.

Sie bittet um Aufnahme von Hinweisen in die Begründung zur Freihaltung von geeigneten Leitungstrassen. Des weiteren soll eine frühzeitige Koordinierung der Baumaßnahmen gewährleistet werden.

**Abwägung:**

Nach § 9 Abs. 8 des BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind. Zweck dieser Vorschrift ist es, durch die Begründung Hinweise zu den Gründen für die Aufstellung des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen zu geben.

Die von der Telekom angeregte Aufnahme der Hinweise zur Koordinierung der Erschließung geht über dieses Ziel hinaus. Einer Aufnahme der Hinweise in die Begründung wird nicht gefolgt.

Die Erschließung soll durch die GWG Gladbeck erfolgen. Das Schreiben der Telekom wird zur Vorabstimmung bereits jetzt an den Erschließungsträger weitergereicht. Die Baugrundstücke im Planbereich werden alle von öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Für die Erschließung des Bereiches sollen entsprechende Erschließungsverträge geschlossen werden. Eine Beteiligung der Versorgungsträger ist somit gegeben.

**Zu 2: RWW, Postfach 101663, Mülheim Schreiben vom 28.07.2003**

Mit Schreiben vom 13.06.2003 bringt die RWW vor, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht werden. Der Umfang einer gegebenfalls erforderlichen Erweiterung des Leitungsnetzes zur Trinkwasserversorgung des Gebietes ist erst nach Vorlage von konkreten Planungen möglich.
Es wird auf die Ausführungen unter Ziff. 7 –Ver- und Entsorgung- der Begründung und auf das erwähnte Bodengutachten verwiesen. Zum Hinweis aus dem Gutachten, dass sich bereits bei einer Tiefe von ca. 1,4 m unterhalb der Geländeoberfläche Stauwasser in nicht abzuschätzender Menge bilden kann, hat die RWW Bedenken. Eine Verlegung von Trinkwasserleitungen wird nur dann durchgeführt, wenn sichergestellt ist, dass die Verlegung der Leitungen in einer frostfreien Tiefe von 1,2 m, gemessen vom oberen Rohrscheitel bis Oberkante Geländeniveau, möglich ist. Weiterhin muss sichergestellt werden, dass der Bestand der Leitungen nicht durch den zu erwartenden Stauwasserhorizont beeinflusst wird. Alle Kosten, die im Zuge der Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser zusätzlich durch den aufgezeigten Stauwasserstand entstehen, werden nicht vom RWW getragen.

**Abwägung:**

Die hier angesprochen besondere Beachtung bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen sind mit dem Erschliessungsträger, hier: GWG Gladbeck, abzustimmen. Die Kosten werden vom Erschliessungsträger getragen. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Auswirkungen.
Das Schreiben der RWW wird der GWG Gladbeck zur Verfügung gestellt.

**Zu 3: Kreis Recklinghausen -Schreiben vom 22.08.2003**

Der Kreis Recklinghausen –Kreisgesundheitsamt- regt an, das gesamte Plangebiet an das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz anzuschliessen. Somit könnte die Überplanung der bestehenden Eigenwasserversorgungsanlage (Gustav-Stresemann-Straße 54/56) kompensiert werden.

Darüberhinaus liegt an der Gustav-Stresemann-Straße außerhalb des Plangebietes eine weitereEigenwasserversorgungsanlage (Gustav-Stresemann-Str. 32). Hier sollte sichergestellt werden, dass durch die Bautätigkeiten keine schädliche Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Brunnenwassers entsteht.

**Abwägung:**

Die Versorgung des neuen Planbereiches mit Trinkwasser soll über eine Erweiterung des bestehendes Netzes der Rheinisch-Westfälischen-Wasserwerksgesellschaft mbH erfolgen. Im Zuge der Versorgung ist beabsichtigt, die Eigenwasserversorgungsanlage Gustav-Stresemann-Straße 54/56 aufzugeben und diesen Gebäude ebenfalls an das öffentliche Netz anzuschließen.

Die besondere Berücksichtigung und der Schutz der außerhalb des Plangebietes bestehenden Eigenwasserversorgungsanlage Gustav-Stresemann-Str. 32 wird an den Erschliessungsträger – GWG Gladbeck- weitergegeben.

**Anregungen von Privatpersonen:**

Hinweis:
Die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sind nicht zurückgenommen worden, so dass der Rat der Stadt Gladbeck auch über die im Bürgerbeteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen abzuwägen und zu beschließen hat. Die Stellungnahme zu diesen Anregungen sowie entsprechende Stellungnahmen dazu wurden dem Ausschuss bereits in seiner Sitzung am 15.05.2003 vorgelegt.

4. Familien Jockenhöfer, Gottwald, Nigbur, Wardecki und Schreiber alle wohnhaft im Bereich der vorhandenen Wohngruppe der Gustav-Stresemann-Straße westlich des Neubaubereiches.

- Vermerk zum Ortstermin am 13.02.2003 mit Ergänzung vom 05.04.2003

5. Schreiben der Eheleute Rietkötter, Enfieldstraße 116, 45966 Gladbeck, vertreten durch Rechtsanwälte Zilles, Schleicher & Partner

- Schreiben vom 18.02.2003, 06.06.2003 und 21.08.2003

6. Schreiben des Herrn Eduard Siemes, Enfieldstraße 124, 45966 Gladbeck vertreten durch Rae Behrendt u.a., Schwechater Straße 38, 45966 Gladbeck

- Schreiben vom 05.06.2003 und 01.08.2003

7. Schreiben der Eheleute Wardecki und Eheleute Schreiber,
   Gustav-Stresemann-Str. 32,

- Schreiben vom 12.06.2003, eingegangen am 13.03.2003
- Schreiben vom 22.07.2003

8. Schreiben der Eheleute Gottwald, Gustav-Stresemann-Straße 10

- Schreiben vom 16.06.2003, eingegangen am 17.06.2003
- Schreiben vom 22.07.2003

9. Schreiben des Herrn Karl-Heinz Jockenhöfer, Gustav-Stresemann-Str. 8

- Schreiben vom 16.06.2003, eingegangen am 18.06.2003

10. Schreiben des Architekten Dipl. Ing. Werner Lietz, Haldenstr. 14a, 45966 Gladbeck

- Schreiben vom 18.08.2003

**Abwägungen im einzelnen:**

**<u>Zu 4:.</u> Familien Jockenhöfer, Gottwald, Nigbur, Wardecki und Schreiber, alle wohnhaft im Bereich der vorhandenen Wohngruppe der Gustav-Stresemann-Straße westlich des Neubaubereiches**
**Vermerk zum Ortstermin am 13.02.2003 mit Ergänzung vom 05.04.2003**

Es wird vorgebracht, daß die Belastung der Gustav-Stresemann-Str. durch weitere 15 Wohneinheiten aufgrund der besonderen Straßenausbausituation nicht hinnehmbar ist. Die Gustav-Stresemann-Straße mit ihrer Ausbaubreite von 4,25 m und einseitig vorhandenen, durch Hochbord abgetrennten Gehweg, ist insbesondere durch den schlecht einsehbaren Kurvenbereich nicht ohne Gefährdung nutzbar. Ein Begegnungsverkehr mit zwei PKW ist äußerst schwierig, bei Begegnung mit LKW (z.B. Müllfahrzeug) nicht möglich, so dass lediglich durch rückwärts fahren diese Situationen gelöst werden können. Ein Ausweichen auf den Gehweg ist wegen des Hochbords nicht möglich.

Es wird vorgeschlagen, dass

1. eine Anbindung des neuen Wohnbereichs nicht wie vorgesehen über die Gustav-Stresemann-Straße östlich des Gebäudes Enfieldstr. 138 erfolgt, sondern eine neue Erschließung von der Enfieldstraße weiter westlich (im Bereich des Fuß- und Radweges entlang des ehemaligen Kottens Enfieldstrasse 38) über die Gustav-Stresemann-Straße zum neuen Baugebiet geführt wird.

oder

2. die Gustav-Stresemann-Straße als verkehrsberuhigter Bereich als Mischverkehrsfläche ausgebaut wird und somit ein gefahrloses Begegnen von Kraftfahrzeugen möglich ist.

**Abwägung:**

Vorab ist zu benennen, dass die angesprochenen Veränderungen der vorhandenen Gustav-Stresemann-Straße ausserhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung liegen. Die Änderungen der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sowie Neubau der Erschliessungsstrasse sind durch Erschliessungsvertrag zwischen dem Erschliessungsträger GWG Gladbeck und der Stadt Gladbeck zu regeln.

Bereits bei dem Ortstermin wurde darauf hingewiesen, daß die Möglichkeit zu 1) aufgrund der wesentlich längeren, durch den Landschaftsraum führenden Erschließung nicht in Frage kommen kann. Es soll die vorhandene, ausgebaute Gustav-Stresemann-Straße als Erschließung weiterer 15 Wohneinheiten genutzt werden. Bezüglich des Ausbaustandards wurde eine Überprüfung aufgrund der vorgebrachten Anregungen zugesagt.

Die Ausbausituation wurde bei der Straßenplanung durch das Ingenieurbüro Angenvoorth + Barth, Krefeld, untersucht. Es wurde festgestellt, dass ein Umbau der Straße hier notwendig ist. Der vorhandene Bordstein soll durch ein Rundbord ersetzt und der vorhandene Gehweg gepflastert werden. In diesem verkehrsberuhigten Bereich wird erreicht, dass Fahrbereich im Querschnitt schmal bleibt und lediglich Begegnungsverkehr zwischen zwei Pkw möglich ist. Bei Begegnung mit einem LKW kann nach Umbau der Straße mit abgesenkten Bordsteinen der besonderes hervorgehobene Bereich des ehemaligen Gehweges überfahren und mitgenutzt werden. Im Normalfall stellt dieser abgesetzte Bereich optisch eine Sonderfläche für Fußgänger dar. Es wird durch Beibehaltung der Fahrbahnfläche erreicht, dass lediglich langsames Fahren möglich ist. Genau dieses Ziel wird auch von den Einwendern verfolgt. Der Umbau der vorhandenen Gustav-Stresemann-Straße zur Wohn- und Spielstraße (Mischverkehrsfläche) würde eine Verbreiterung der Verkehrsfläche insgesamt bedeuten. Hierbei steht zu befürchten, dass unter Missachtung der Verkehrszeichen aufgrund der größeren Ausbreite der Straße es zu höheren Geschwindigkeiten kommt. Zudem ist der vorhandene Querschnitt nicht ausreichend für einen Gesamtumbau als Wohn- und Spielstraße. Aus diesem Grunde soll es bei der schmalen Ausbauvariante der Straße mit ausnahmsweiser Benutzung des Seitenbereiches bleiben.

**<u>Zu 5:</u> Schreiben der Eheleute Rietkötter, Enfieldstraße 116, 45966 Gladbeck, vetreten durch Rechtsanwälte Zilles, Schleicher & Partner**

**5.1 Anregungen zur Bebauung**

**Schreiben vom 18.02.2003**

Den Eheleuten Rietkötter wurden die Planunterlagen zur Planungsausschusssitzung vom 21.01.2003 (Sachstandsbericht und Weiterführung des Planverfahrens mit dem Vorentwurf des Prof. Hofmann zur 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34) zur Verfügung gestellt.
Sie bringen vor, dass in dem hier anstehenden Bebauungsplanentwurf die nördlich an ihr Grundstück grenzenden, neuen Wohnbaugrundstücke nach Süden orientiert sind und somit frontal auf ihr eigenes, in exponierter Lage befindliches Grundstück treffen und dieses unerträglich erscheint.

Es wird vorgebracht, daß bei den vorherrschenden Witterungsverhältnissen (Westwind) das eigene Grundstück hinsichtlich der Belüftung wesentlich stärker eingeschränkt wird. Es wird befürchtet, dass Baumbestand auf dem Nachbargrundstück zur verbesserten Südorientierung abgeholzt wird. Die Schaffung einer vom Planer beabsichtigten Verbindung zum Zweckeler Wald wird angezweifelt, da der Waldrand an dieser Stelle deutlich zurückgeführt werden soll.

Schließlich wird davon ausgegangen, daß aufgrund der geplanten zweigeschossigen Bebauung mit Satteldächern und möglichen noch notwendigen Anschüttungen deutliche Beeinträchtigungen für das Grundstück Enfieldstraße 116 entstehen.

Es wird darauf verwiesen, dass der ursprüngliche Planungsansatz zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens mit zwei eigenständigen Stichstraßen zu weniger Beeinträchtigungen für das eigene Grundstück führt und bitten, diese ursprüngliche Variante weiter zu verfolgen. Diese würde insgesamt zu weniger Belastungen führen.

Es erscheint den Einwendern unverständlich, dass die neue Erschließung so weit nach Süden verlegt wurde um damit einen Grünstreifen zur Gustav-Stresemann-Straße zu schaffen. Es wird eine Verlegung nach Norden und somit ein Abrücken von der Bebauung der Enfieldstraße vorgeschlagen. Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Bebauungsplanänderung Festsetzungen zu Bepflanzungen und Einhaltung bestimmter Geländehöhen vorgesehen werden sollen.

**Schreiben vom 06.06.2003**

Die zur Bürgerbeteiligung vorgestellte Planfassung einschließlich der Begründung ist den Eheleuten Rietkötter zur Verfügung gestellt worden.

Mit Schreiben vom 06.06.2003 werden die mit Schreiben vom 18.02.2003 vorgebrachten Einwendungen übergeleitet.

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass die Bebauung entsprechend des Bebauungsplanes zu nah an das Wohngrundstück heranrückt. Für den Fall, dass eine Bebauung im jetzigen Umfang erfolgen soll, wäre unter großen Bedenken lediglich eine eingeschossige Nachbarbebauung akzeptabel. Die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 9,0 m über Erdgeschossfußbodenhöhe sei nicht hinnehmbar.

Das Beseitigen von Baumbestand für die Neubebauung und damit Heranrücken an die vorhandene Bausubstanz wird auf keinen Fall akzeptiert.

Zur Offenlegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB wurde keine weiteren Anregungen vorgebracht.

**Schreiben vom 21.08.2003**

Mit Schreiben vom 21.08.2003 werden die mit Schreiben vom 18.02. und 06.06.2003 vorgebrachten Einwendungen zur Bebauung übergeleitet. Die erstmals vorgebrachten Anregungen zu möglichen Kontaminationen auf dem Neubaugelände werden unter Punkt 5.2 nachfolgend besonders behandelt.

**Abwägung:**

Im Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes musste man noch davon ausgehen, daß aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse eine Entwicklung lediglich mit unterschiedlichen Bauabschnitten möglich wäre. Daher wurden zwei getrennte Wohnstraßen mit abschließenden Wendebereichen favorisiert.
Nachdem die Baureifmachung und Vermarktung das Gesamtgelände nunmehr aus einer Hand möglich ist, konnte eine günstigere Erschließungsform mit einer Wohnstraße und abschließenden Wendebereich geplant werden.
Für die Bebauung insgesamt ist in Abstimmung mit dem Forstamt ein Abstand von 20 m zum Zweckeler Wald festgeschrieben worden. Im Eingangsbereich der bestehenden Einfahrt zum ehemaligen Betrieb Bergermann soll der Waldrand in abgestufter Form erneuert werden.

Für den Bebauungsplan wurde durch das Planungsbüro für Landschafts- und Gartengestaltung, H. Köhler aus Krefeld, ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet. In diesem Fachbeitrag wird im Ergebnis festgestellt, daß durch geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes die Eingriffe kompensiert werden. Die Planung erfolgt selbstverständlich unter Beteiligung der übergeordneten Fachbehörden wie Forstamt bzw. Kreis Recklinghausen.

In Bezug auf die neue Bebauung wurde festgesetzt, daß diese maximal als zweigeschossige Bebauung möglich sein soll. Hierbei sollen Gebäude mit zwei Vollgeschossen und sehr flach geneigtem Dach sowie auch Gebäude in 1 ½ geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß möglich sein. Es wird jedoch die bauliche Höhenentwicklung durch Festsetzung eines Höchstmaßes auf 9,0 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) begrenzt. Bei einem Gebäude mit einer Gebäudetiefe von ca. 13,0 m wird dieses Höhenmaß von 9,0 m bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem geneigtem Dach mit 22° Dachneigung sowie bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoß und einem geneigten Dach von 40° erreicht. Die Einhaltung der max. Höhe wird durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt.

Im Ergebnis wird hier nachgewiesen, das die Höhenentwicklung für ein eingeschossiges Gebäude mit ausbaufähigem Satteldach dem des zweigeschossigen Gebäudes mit sehr flach geneigtem Satteldach gleichgestellt ist.

Eine besondere Festsetzung zur Bepflanzung der Gartenbereiche sowie zur Geländehöhenentwicklung wurde nicht vorgenommen um individuelles Gestalten zu ermöglichen. Die Zulässigkeit von Maßnahmen wird durch entsprechend vorhandene Gesetze (z.B. Nachbarrechtsgesetz) geregelt.

Es bleibt festzuhalten, daß nach den ersten Anregungen der Familie Rietkötter zum Vorentwurf des Prof. Hofmann die überbaubare Fläche auf dem benachbarten Neubaugrundstück in seiner Tiefe zurückgenommen wurde. Durch die Festsetzung zum Erhalt einer bestehenden Baumreihe wurde die überbaubare Fläche nördlich des Grundstücks Enfieldstraße 116 ebenfalls wesentlich reduziert. Es ist davon auszugehen, dass die an dieser Stelle vom Entwicklungsträger beabsichtigte Bebauung für den gehobenen Bedarf sich in die exponierte Lage der Einwender einfügt. Eine Beeinträchtigung jedweder Form für die Einwender durch die geplante Bebauung ist nicht gegeben. Daher sollte den Anregungen nicht gefolgt werden.

**5.2 Anregungen zu Altlasten**

Im Schreiben vom 21.08.2003 wird darauf hingewiesen, dass der ehemalige Gärtnereibetrieb Bergermann in den letzten Jahren nicht mehr als Gärtnerei genutzt worden ist. Bis zu Aufgabe des Geländes soll sich ein Landschaftsgestaltungsbetrieb mit schwerem Maschinenpark auf dem Gelände befunden haben.

Die Auswirkungen des damaligen Betriebes sollen sich nicht nur auf Lärm- und Staubbelastungen beschränkt, sondern auch zu erheblichen Bodenbelastungen geführt haben. Es wird vorgebracht, dass auf dem Gelände u.a. belastete Materialien (Abfälle und schweres Baumaterial) gelagert und Heizöl angeliefert wurde. Besonders wird auf eine Zapfstelle zum Betanken der Betriebsfahrzeuge hingewiesen. Hierbei wird festgehalten, dass das Vorhandensein einer Tankstelle bzw. Zapfstelle dazu geeignet ist, Besorgnis über erhebliche Bodenverunreinigungen durch die Betriebsstoffe insbesondere Benzin bzw. Diesel herbeizuführen.

Es wird davon ausgegangen, dass entsprechende Untersuchungen vor Aufstellung des Bebauungsplanes nicht im ausreichenden Maße stattgefunden haben und um Prüfung des Geländes auf vorhandene Bodenbelastungen vor Entscheidung über den Bebauungsplan gebeten. Sollte dies nicht geschehen, geht man davon aus, dass die Beschlussfassung auf falscher tatbestandlicher Grundlage erfolgt ist und somit der Beschlussfassung ein formaler Mangel, der in einem Normenkontrollverfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes führen wird, vorliegen würde.

**Abwägung:**

Eventuelle Altlasten waren bisher weder der Altlastenstelle der Stadt Gladbeck noch dem Kreis Recklinghausen bekannt. Die bisher durchgeführten Sondierungen im Plangebiet zeigten keine schädlichen Auffüllungen u.ä.

**Der Erschliessungsträger GWG Gladbeck hat die Firma Geokom aus Dinslaken mit der Untersuchung des Geländes auf mögliche Altlasten beauftragt. Die Firma Geokom hat bereits die Versickerungsuntersuchungen im Plangebiet vorgenommen.**
**Die Untersuchungsergebnisse sowie die Abwägung zu diesen Anregungen werden bis zur Sitzung des Planungs- und Bauausschusses nachgereicht.**

**<u>Zu 6:</u> Schreiben des Herrn Eduard Siemes, Enfieldstraße 124, 45966 Gladbeck, vertreten durch Rae Behrendt u.a., Schwechater Straße 38, 45966 Gladbeck**

**Schreiben vom 05.06.2003 und 01.08.2003**

Herr Siemes verweist in seinem Schreiben vom 05.06.2003 darauf, dass er im Jahre 1971 das Hausgrundstück Enfieldstraße 124 käuflich erworben und dieses entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 mit einem Bungalow bebaut hat. Eine Bebauung mit einem Satteldachgebäude war nicht möglich, der Bebauungsplan setzte für diesen Bereich eingeschossige Gebäude mit Flachdach fest. Herr Siemes verweist auf eine Mitteilung zum damaligen Zeitpunkt, dass die Hauseigentümer der Hausgrundstücke der Enfieldstraße mit ungeraden Hausnummern

einen freien Blick in die damalige Verbandsgrünfläche und den anschließenden Wald haben sollten. Bereits zum damaligen Zeitpunkt soll Herrn Siemes zugesichert worden sein, dass die Verbandsgrünfläche nie bebaut werden würde.

Herr Siemes erinnert an die im Jahre 1983 bei der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 vorgebrachten Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Wohnbebauungsnutzung. Herr Siemes hat den Erhalt dieser Grünfläche nordwestlich seines Wohngrundstücks gefordert und sich bereit erklärt, diese Fläche käuflich zu erwerben und als Grünfläche zu erhalten. Bereits zum damaligen Zeitpunkt hat Herr Siemes Bedenken zu einer möglichen Bebauung weiterer Grünflächen nördlich seines Grundstücks geäußert.
Herr Siemes verweist darauf, daß er ein relativ großes Grundstück erwerben musste und ihm eine Flachdachbebauung vorgeschrieben wurde. Die Begründung war nach seiner Meinung der Erhalt der Verbandsgrünfläche und des Waldgeländes.
Es wird vorgebracht, dass durch die weitere Bebauung auf Nachbargrundstücken der Wert des eigenen Grundstücks erheblich herabgesetzt wird.

Im Schreiben vom 01.08.2003 erneuert Herr Siemes seine Anregungen zum offengelegten Bebauungsplan unter Hinweis auf den bisher geführten Schriftwechsel. Er wiederholt die bereits gemachten Aussagen zur Freihaltung der nördlich angrenzenden Flächen und bemängelt die fehlende Plaungssicherheit.

**Abwägung:**

Die Grundstücke nördlich der Enfieldstraße wurden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 –3.Änderung- Anfang der 70-er Jahre bebaut. Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der 60-er und 70-er Jahre waren hier eingeschossige Bungalows auf großzügigen Grundstücken geplant. Die nördlich angrenzenden Bereiche waren als Fläche für die Landwirtschaft (Erwerbsgärtnereien) sowie Fläche für die Forstwirtschaft (Zweckeler Wald) festgesetzt.

Der im Jahre 1971 erfolgte Verkauf eines städtischen Grundstücks an Herrn Siemes erfolgte ohne eine Zusicherung hinsichtlich zukünftiger Planungen in diesem Bereich.

Die vom Einwender angesprochene 13. Änderung des Bauungsplanes Nr. 34 wurde in den Jahren 1983 – 1987 durchgeführt. Städtebauliches Ziel war die Entwicklung des im Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck als Wohnbaufläche dargestellten Bereiches. Hier entstand eine eingeschossige Wohnbebauung in offener Bebauung mit Satteldächern. Die von Herrn Siemes vorgebrachten Einwendungen wurden durch den Rat der Stadt Gladbeck abgewogen und zurückgewiesen.

Probleme mit Instandhaltung von Flachdachkonstruktionen und der Wunsch nach Errichtung von Satteldächern und dadurch Schaffung weiterer Wohnflächen führte zu verschiedenen Bebauungsplanänderungsverfahren im Bereich Rentfort-Nord. So wurde auch im Wohnbereich des Einwenders durch die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 die Errichtung von Sattel- und Walmdächern möglich (Rechtskraft 04.03.93).

Im Zuge des Neuaufstellungsverfahrens des seit 1987 unwirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck wurde die jetzt angesprochene Wohnbaufläche entsprechend der 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 06.05.1998 mit seinen Darstellungen wirksam.

In dem Landschaftsplan Nr. 4, Gladbeck, Kreis Recklinghausen, rechtsverbindlich seit dem 08.03.2001, ist die Fläche der 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 nicht als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Der Bereich des Landschaftsschutzgebietes endet an der Gustav-Stresemann-Straße.

Durch die Aufzählung der verschiedenen Planungsschritte soll dargelegt werden, daß die Stadt Gladbeck die Wohnbaunutzungen im Bereich der Gustav-Stresemann-Straße mit dem Entwicklungsziel zur Schaffung attraktiver Wohnbereiche weitergeführt hat. Durch die Festsetzung als reine Wohnbaugebiete für überwiegend gehobene Einfamilienhausbebauung wird ein gleichwertiger Ansatz bei der Neubebauung angenommen. Unabhängig davon resultiert aus der Entwicklung des Baugebietes keine Wertminderung bestehender Grundstücke. Die Neubebauung im Bereich der Bebauungsplanänderung liegt ca. 38 m nördlich des Baukörpers des Herrn Siemes. Aufgrund dieser Abstände ist von keiner Störung der Wohnruhe auszugehen.

**<u>Zu 7:</u> Anregungen der Eheleute Wardecki und Eheleute Schreiber,
Gustav-Stresemann-Straße 32, 45966 Gladbeck**

**Schreiben vom 12.06.2003**
**Schreiben vom 22.07.2003**

Die Eheleute Wardecki/Schreiber stellen nach Einsichtnahme der Planunterlagen mit Schreiben vom 12.06.2003 fest, dass an der östlichen Seite ihres Grundstücks eine Grenzbebauung mit einer Doppelgarage vorgesehen ist. Der Abstand ihres Wohngebäudes zur Grenze beträgt lediglich 2,5 m. Darüber hinaus befinden sich an dieser Gebäudeseite Fenster, die bei einer Nachbarbebauung verschattet werden. Es wird um Änderung des Planentwurfes gebeten.

Mit Schreiben vom 22.07.2003 erklären die Einwender, dass die Anregung zum Planverfahren aufrecht erhalten bleibt.

**Abwägung:**

Der Bebauungsplanentwurf wurde zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB im Sinne der Einwender bereits geändert. Auf die Festsetzung der Doppelgarage im zum Grundstück der Einwender wurde im geändertenBebauungsplanentwurf wird verzichtet.

Für den Erwerber des benachbarten Grundstücks bedeutet dies, dass die Errichtung von Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) möglich ist. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise sind Garagen in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Im Bebauungsplanentwurf ist bereits eine Garage südlich des geplanten Wohngebäudes eingetragen. Für den Fall, dass der Erwerber des Neubaugrundstücks beabsichtigt, weitere Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten, ist dieses nur als Einzelfallentscheidung unter Wahrung nachbarlicher Belange möglich. Beeinträchtigungen des Grundstücks der Eheleute Schreiber/Wardecki werden nicht gesehen.

**<u>Zu 8:</u> Anregungen der Eheleute Gottwald, Gustav-Stresemann-Straße 10, 45966 Gladbeck**
**Schreiben vom 16.06.2003**
**Schreiben vom 22.07.2003**

Die Eheleute Gottwald bringen mit Schreiben vom 16.06.2003 Anregungen zur Erschließungssituation zur Gustav-Stresemann-Straße vor. Sie regen an, diese Straße als Wohn- und Spielstraße umzuwandeln. Der Bürgersteig kann somit entfallen und die gesamte Straße u. a. von Fußgängern, Radfahrern und Joggern genutzt werden. Bei Wegfall des Bürgersteiges würden auch Überflutungen bei Regenfällen entfallen.

Für den Fall, dass lediglich die Kantensteine abgerundet werden, würde die Geschwindigkeit der Autos zunehmen. Dieses wird begründet, dass man besser aneinander vorbeifahren kann. Das Ausfahren aus der eigenen Garage würde somit zu einem höheren Verkehrsrisiko, das Be- und Entladen sowie Betreten der Verkehrsfläche schwieriger.

Es wird der Wunsch auf Erwerb des vorhandenen Wendehammers der Gustav-Stresemann-Straße geäußert. Dieser soll als privater Parkplatz genutzt werden.

Es wird die Frage nach der Abwicklung des Baustellenverkehrs gestellt.

Mit Schreiben vom 22.07.2003 erklären die Einwender, dass die Anregung zum Planverfahren aufrecht erhalten bleibt.

**Abwägung:**

Vorab ist zu benennen, dass die angesprochenen Veränderungen der vorhandenen Gustav-Stresemann-Straße ausserhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung liegen. Die Änderungen der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sowie Neubau der Erschliessungsstrasse sind durch Erschliessungsvertrag zwischen dem Erschliessungsträger GWG Gladbeck und der Stadt Gladbeck zu regeln.

Wie bereits unter Punkt 4 dieser Vorlage beschrieben, soll die Gustav-Stresemann-Straße in diesem Teilbereich umgebaut werden. Der vorhandene Bordstein soll durch ein Rundbord ersetzt und der vorhandene Gehweg gepflastert werden. In diesem verkehrsberuhigten Bereich wird erreicht, dass Fahrbereich im Querschnitt schmal bleibt und lediglich Begegnungsverkehr zwischen zwei Pkw möglich ist. Bei Begegnung mit einem LKW kann nach Umbau der Straße mit abgesenkten Bordsteinen der besonderes hervorgehobene Bereich des ehemaligen Gehweges überfahren und mitgenutzt werden. Im Normalfall stellt dieser abgesetzte Bereich optisch eine Sonderfläche für Fußgänger dar. Es wird durch Beibehaltung der Fahrbahnfläche erreicht, dass lediglich langsames Fahren möglich ist. Genau dieses Ziel wird auch von den Einwendern verfolgt. Der Umbau der vorhandenen Gustav-Stresemann-Straße zur Wohn- und Spielstraße (Mischverkehrsfläche) würde eine Verbreiterung der Verkehrsfläche insgesamt bedeuten. Hierbei steht zu befürchten, dass unter Missachtung der Verkehrszeichen aufgrund der größeren Ausbreite der Straße es zu höheren Geschwindigkeiten kommt. Zudem ist der vorhandene Querschnitt nicht ausreichend für einen Gesamtumbau als Wohn- und Spielstraße. Aus diesem Grunde soll es bei der schmalen Ausbauvariante der Straße mit ausnahmsweiser Benutzung des Seitenbereiches bleiben.

Der Erwerb der vorhandenen Wendehammerfläche kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung lediglich zur Kenntnis genommen werden. Der Bereich ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanänderungsverfahrens. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass ein Verkauf der Fläche an Private auszuschließen ist, um zu gewährleisten, dass dieser Bereich als öffentliche Fläche genutzt werden kann.

Die Abwicklung des Baustellenverkehrs ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanänderungsverfahrens. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Baustellenverkehr über die öffentlichen Verkehrsflächen abgewickelt wird.

**Zu 9: Anregungen des Karl-Heinz Jockenhöfer, Gustav-Stresemann-Str. 8, 45966 Gladbeck**
**Schreiben vom 16.06.2003, eingegangen 18.06.2003**

Herr Jockenhöfer bringt Anregungen zur Erschließungssituation der Gustav-Stresemann-Straße vor. Er bringt vor, dass sich vor den Häusern 8-12 kein Gehweg befindet. Dieses hat zur Folge, dass man beim Verlassen der Garage direkt in die Straße einfährt und keinen Einblick in die Straße hat. Dieses stellt ein hohes Gefahrenpotential insbesondere für Radfahrer dar. Herr Jockenhöfer fordert die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches von Beginn des Kreuzungsbereiches Enfieldstraße /Gustav-Stresemann-Straße.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Gustav-Stresemann-Straße 8-12 Parkplätze fehlen und das Be- und Entladen vor den Häusern ebenso wie das Ein- und Aussteigen von älteren bzw. gehbehinderten Personen nicht möglich ist. Herr Jockenhöfer regt an a) den vorhandenen Wendehammerbereich für die Anwohner der Häuser 8-12 zu reservieren bzw. b) den Wendehammerbereich an die betroffenen Anwohner zu verkaufen.

Zur Offenlegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB wurde keine weiteren Anregungen vorgebracht.

**Abwägung:**

Der angesprochene Bereich liegt nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Die Ausbausituation dieses Straßenabschnittes wurde bereits unter Punkt 4 und 8 dieser Vorlage ausführlich behandelt.

Der Erwerb der vorhandenen Wendehammerfläche wird zur Kenntnis genommen. Einem Verkauf dieser öffentlichen Fläche an Private soll nicht nachgekommen werden. Es ist beabsichtigt, bei möglicher Nutzung dieser Fläche als Parkplatz diesen Bereich insgesamt der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, eine Reservierung dieser Fläche bzw. ein Verkauf ist somit ausgeschlossen.

**Zu 10: Schreiben des Architekten Dipl. Ing. Werner Lietz, Haldenstr. 14a, 45966 Gladbeck**

**Schreiben vom 18.08.2003**

Herr Lietz bringt vor, dass er seit längerer Zeit für mehrere Interessenten im Baugebiet plane. Bezüglich der äußeren Gestaltung der Gebäude werden Änderungswünsche vorgebracht.

Es wird unter Berufung auf den Preis von 330 €/qm dargestellt, dass das Baugebiet hohen Ansprüchen genügen soll. Es wird darauf verwiesen, das es auch das einzige Baugebiet mit der Möglichkeit zum individuellen Bauen ist. Bauherren, die ein derart hohes Bauvolumen investieren, möchten ein individuelles Gebäude, mit dem sie sich identifizieren und wollen sich nicht eine Gestaltung aufzwingen lassen, die keinesfalls zeitgemäß ist.

Es wird vorgebracht, dass auch im Hinblick auf die Nachbarbebauung andere Elemente außer Putz und roter Klinker mit roten Dachziegeln möglich sein müssen. Es wird eine Erweiterung auf weißen oder grauen Klinker bzw. Sichtbetonflächen angeregt.

**Abwägung:**

Allgemeines Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, für den Wohnbaubereich eine grundsätzliche Übereinstimmung im äußeren Gestaltungsbild insbesondere in Maßstäblichkeit, Dachform und Umfeld zu erreichen. Bei individueller Gestaltung der Häuser ist eine Vielfalt an Formen zu erwarten. Als verbindendes Element werden die Materialien für alle Fassaden und Dächer sowie für die Einfriedungen verbindlich festgesetzt.

Im Bereich der 28. Änderung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 34 wurde für die Fassadengestaltung festgesetzt, dass die Fassaden der Hauptgebäude aus glatten, roten, unglasierten und unbesandeten Ziegelsteinen oder als Glattputzfassaden in einem Farbbereich weiss / weissgrau herzustellen sind. Für die Dachgestaltung sind Eindeckungen mit Ziegeln in naturroter / rotbrauner Farbe zulässig.

Nach Rücksprache mit dem Investor GWG Gladbeck ist bei der Vermarktung der Grundstücke bereits mehrfach der Wunsch nach schwarzen Dacheindeckungen vorgebracht worden.

Der Wunsch der Bauinteressenten sowie den Anregungen des Architekten Lietz soll nachgekommen werden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nachbarbebauung soll das Spektrum der äußeren Gestaltung erweitert werden.

Es ist beabsichtigt, die bereits vorgebenen Farbstrukturen rot für Klinker und weis / weissgrau für Glattputz insgesamt auf alle Materialien zu erweitern. Damit wären auch weiss / weissgraue Klinker sowie rote Putzfassaden möglich. Weitere Farben sollen im Sinne einer Einheitlichkeit nicht zugelassen werden. Für die Dacheindeckung sollen auch schwarze und anthrazitfarbene Ziegel zulässig sein.

Aufbauend auf diese Grundelemente sind weiter individuelle Gestaltungen in Einzeldetails durch die bereits zugelassenen anderweitigen Fassadenverkleidungen wie. z.B. Holz, Schiefer o.ä. mit nur in einem untergeordneten Flächenanteil von max. 20 % möglich.

Die Erweiterung der Bauwerksgestaltung ist eine Planänderung nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB. Gemäß § 3 (3) BauGB ist bei Änderung oder Ergänzung des Entwurfes **nach** der Offenlegung eine erneute Auslegung erforderlich. Hierbei kann bestimmt werden, das Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden. Die Dauer der Auslegung kann bis auf zwei Wochen verkürzt werden. Werden Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 entsprechend angewendet werden. Hierbei kann bei Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplanes den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs.2 durchgeführt werden.

Für den hier angesprochenen Fall der Erweiterung der Bauwerksgestaltung soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 BauGB zur Anwendung kommen. Den betroffenen Bürgern soll Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von 2 Wochen gegeben werden. Der Beschluß erfolgt durch den Stadtplanungs- und Bauausschuß.

Nachfolgend werden die zu ändernden Bauwerksgestaltungen alter und neuer Fassung dargestellt:

**Alte Fassung:**

**Textl. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW**

**1.0 Bauwerksgestaltung**

**1.2 Fassade**
Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus glatten, roten, unglasierten und unbesandeten Ziegelsteinen oder als Glattputzfassaden in einem Farbbereich weiss / weissgrau herzustellen. Andere Fassadenverkleidungen wie. z.B. Holz, Schiefer o.ä. sind nur in einem untergeordneten Flächenanteil von max. 20 % zulässig.

**1.3 Dachdeckung**
Dächer sind mit Ziegeln in naturroter / rotbrauner Farbe einzudecken. Dies gilt auch für Dächer von Garagen mit Satteldächern und Nebenanlagen.

**Neue Fassung:**

**Textl. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW**

**1.0 Bauwerksgestaltung**

**1.2 Fassade**
Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus glatten, unglasierten und unbesandeten Ziegelsteinen oder als Glattputzfassaden in einem Farbbereich rot und weiss / weissgrau herzustellen. Die Fassaden sind bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich zu gestalten. Andere Fassadenverkleidungen wie. z.B. Holz, Schiefer o.ä. sind nur in einem untergeordneten Flächenanteil von max. 20 % zulässig.

**1.3 Dachdeckung**
Dächer sind mit Ziegeln in schwarzer / anthrazitfarbener oder naturroter / rotbrauner Farbe einzudecken. Die Eindeckung hat bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich zu erfolgen. Dies gilt auch für Dächer von Garagen mit Satteldächern und Nebenanlagen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine [x]*

Folgende [x]**

| **Einnahme (€)** | **VwHH** | **VmHH** |
|---|---|---|
| Einmalig: | | |
| Jährlich: | | |
| Darin enthalten: | | |
| Zuschüsse: | | |
| Beiträge Dritter: | | |
| | | |

| **Ausgabe (€)** | **VwHH** | **VmHH** |
|---|---|---|
| Einmalig: | | |
| Jährlich: | | |
| Darin enthalten: | | |
| Personalkosten: | | |
| Unterhaltungs.u. Betriebskosten: | | |
| Finanzierungs-Kosten: | | |

Haushaltsmittel stehen: [ ] Zur Verfügung: [ ] Nicht zur Verfügung

*(es wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsaufwendungen durch den Erschliessungsträger GWG Gladbeck aufgewendet werden)

**Die jährlichen Betriebs- bzw. Folgekosten betragen voraussichtlich:

| | |
|---|---|
| Straße | 1.510,- € |
| Kanal | 1.530,- € |
| Ausgleichsmaßnahmen | 1.684,- € |

**Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

## I. Anregungen

**Zu 1:**
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

**Zu 2:**
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

**Zu 3:**
Den Anregungen wird stattgegeben, Änderungen für den Bebauungsplan ergeben sich nicht

**Zu 4:**
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

**Zu 5.1:**
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

**Zu 5.2:**
Die Abwägung sowie Beschluss werden nachgereicht.

**Zu 6:**
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

**Zu 7:**
Den Anregungen wird insoweit gefolgt, als das der Planentwurf bereits zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB geändert wurde.

**Zu 8:**
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

**Zu 9:**
Den Anregungen wird stattgegeben.
Die Gestaltungsfestsetzungen zur Bauwerksgestaltung werden geändert. Hierzu ist das Verfahren gemäß § 3 Abs.3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB anzuwenden.

## II. Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB

Die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW sollen für die Bauwerksgestaltung unter Nr. 1.2 Fassade und 1.3 Dacheindeckung folgende Fassung erhalten:

**Textl. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW**

**1.0 Bauwerksgestaltung**

**1.2 Fassade**
Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus glatten, unglasierten und unbesandeten Ziegelsteinen oder als Glattputzfassaden in einem Farbbereich rot und weiss / weissgrau herzustellen. Die Fassaden sind bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich zu gestalten. Andere Fassadenver-

kleidungen wie. z.B. Holz, Schiefer o.ä. sind nur in einem untergeordneten Flächenanteil von max. 20 % zulässig.

**1.3 Dachdeckung**
Dächer sind mit Ziegeln in schwarzer / anthrazitfarbener oder naturroter / rotbrauner Farbe einzudecken. Die Eindeckung hat bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich zu erfolgen. Dies gilt auch für Dächer von Garagen mit Satteldächern und Nebenanlagen.

Diese Änderungen des in der Zeit vom 23.07.2003 bis 22.08.2003 offengelegten Bebauungsplanentwurfes sollen im vereinfachten Verfahren gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB in der Form durchgeführt werden, dass den von den Änderungen betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von 2 Wochen gegeben wird.

Das Ergebnis der Beteiligung wird dem Rat zur Abwägung vor Fassung des Satzungsbeschlusses vorgelegt.

## III. Satzungsbeschluß gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

**Bebauungsplan Nr. 34 28.Änderung**
**Gebiet: Rentfort-Nord (Gustav-Stresemann-Straße)**

Mit der Begründung vom .....2003 wird der Bebauungsplanes Nr. 34 -28. Änderung-, Gebiet: Rentfort-Nord (Gustav-Stresemann-Straße), wie folgt als Satzung beschlossen:

**Ortssatzung**
**über die städtebauliche Ordnung des Gebietes**
**Rentfort-Nord (Gustav-Stresemann-Straße)**
**Bebauungsplan Nr. 34 –28. Änderung- vom 2003**

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 28. März 2000 (GV.NRW.S.245), der §§ 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. I. Nr. 5 vom 27. Januar 1998, S. 137) 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 Gesetz vom 28. März 2000 (GV NRW S. 245), hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am 2003 den Bebauungsplan Nr. 34 -28. Änderung-, Gebiet: Rentfort-Nord (Gustav-Stresemann-Straße), als Satzung beschlossen.

**§ 1**

Der Bebauungsplan Nr. 34 -28.Änderung- besteht aus einem Blatt zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den aufgedruckten textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 -28. Änderung- ist auf dem Blatt „zeichnerische Festsetzungen“ mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

**§ 2**

Der seit dem 24.09.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34 -3. Änderung-, Gebiet: Rentfort-Nord, ist innerhalb des Geltungsbereiches der 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 aufzuheben.

**§ 3**

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

Der Bürgermeister

Schwerhoff

---

In der Sitzung des
☐ _____-Ausschusses
☐ Rates
☐ Haupt- und Finanzausschusses
am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: