

Vorlage Nr. 10/0289

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Tum	17.06.2010	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

**Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Gebiet: Ehemalige Hofstelle Wienert**

Begründung:

Mit Schreiben vom 09.04.2010 haben die Eheleute Kronenberg einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich der ehemaligen Hofstelle Wienert gestellt (der Antrag ist der Vorlage in Kopie beigelegt).

Die Hofstelle liegt im Stadtteil Rentfort in der Nähe der Berliner Straße gegenüber der Feuerwehr. Für diesen Bereich besteht der seit dem 24.09.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung.

Die Antragsteller haben die Hofstelle vor mehreren Jahren mit dem Ziel erworben, das vorhandene Wohnhaus zu Wohnzwecken zu nutzen. Zum Zeitpunkt des Erwerbes wurden das Haupt- und auch einige Nebengebäude noch zum Wohnen und Lagern genutzt. Aufgrund der gutachterlich bestätigten Bauauffälligkeit der vorhandenen Bausubstanz musste nach Aussage der Antragsteller das Wohnen auf dem Grundstück der ehemaligen Hofstelle per gerichtlichem Beschluss jedoch alsbald untersagt werden. Seitdem findet dort keine Nutzung mehr statt.

Die Möglichkeiten einer Instandsetzung und Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz im Rahmen des Bestandschutzes wurden in einem Gutachten untersucht und im Ergebnis als problematisch und wirtschaftlich nicht tragbar dargestellt.

Vor diesem Hintergrund möchte der Eigentümer die vorhandene baufällige Bebauung bestehend aus dem ca. 12,0 m hohen Hauptgebäude und den Nebenanlagen, mit Ausnahme des Stallgebäudes südlich des Zwingers abreißen und mit zwei freistehenden zweigeschossigen Wohnhäusern von je max. 150 qm Grundfläche bebauen (siehe Anlagen).

Der Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung setzt allerdings für den betreffenden Bereich eine landwirtschaftliche Fläche fest. Demnach sind nach bestehendem Planungsrecht lediglich bauliche Anlagen zulässig, die der Landwirtschaft dienen. Eine Bebauung zu Wohnzwecken ist somit planungsrechtlich ausgeschlossen.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen können insofern nur durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes bzw. durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes im betreffenden Geltungsbereich geschaffen werden. Da ein konkretes Vorhaben errichtet werden soll, beabsichtigt der Antragsteller das Planungsrecht mit Hilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB zu schaffen, der Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

Aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und darüber hinaus im Landschaftsplan als Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 4 festgesetzt ist, wären sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Landschaftsplan ebenfalls einem Änderungsverfahren zu unterziehen.

Der Bereich ist Bestandteil des Entwicklungsraumes 4.1 des gültigen Landschaftsplanes. Dieser setzt als Entwicklungsziel die Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftsräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestalteten Landschaft fest.

Aufgrund der Aussagen des Landschaftsplanes wurden Voruntersuchungen hinsichtlich der landschaftsverträglichen Einbindung des Vorhabens durchgeführt und mit der Kreisverwaltung Recklinghausen abgestimmt. Diese wäre grundsätzlich bereit, den Landschaftsplan zu ändern bzw. anzupassen.

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:

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

Dem Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Hofstelle Wienert soll unter der Voraussetzung gefolgt werden, dass der potentielle Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Sofern und sobald die Voraussetzungen vorliegen bzw. vom Vorhabenträger erfüllt werden, wird ein entsprechender Aufstellungsbeschluss erarbeitet. Parallel dazu ist ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen.

Der Bürgermeister
I.V.

Tum
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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