

Vorlage Nr. 12/0247

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Beigeordneter Dr. Wilk	5.6.2012	
Rat	Ratsherr vorm Walde	28.6.2012	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 27 sowie 1. - 5. Änderung -

Gebiet: Gildendreieck

hier: I. Beschlussfassung über Anregungen

II. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Der seit dem 01.07.1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 27 einschließlich seiner 1. bis 5. Planänderung verfolgte das Ziel, den Freibereich zwischen der Bottroper Straße, Wittringer Straße, Gildenstraße und Ortelsburger Straße einer Bebauung zuzuführen. Im Bereich der neu auszubauenden Memeler Straße, Königsberger Straße, Allensteiner Straße, Ortelsburger Straße und Tilsiter Straße waren umfangreiche Neubebauungen sowohl als Einfamilienhäuser als auch als Geschosswohnungsbau geplant. Nördlich der Gildenstraße entstand das Eduard Michaelis Haus mit seinen bekannten Nutzungen.

Der nunmehr 45 Jahre alte Bauleitplan entspricht in seiner Qualität nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen Bebauungsplan. Aus diesem Grunde soll der Bebauungsplan Nr. 27 aufgehoben werden. Da die Bebauung nach dem Bebauungsplan Nr. 27 im Wesentlichen umgesetzt wurde, besteht keine Notwendigkeit für die Beibehaltung des Bebauungsplanes oder die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für den Gesamtbereich.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB. Auf die Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann verzichtet werden, da mit der Aufhebung dieses Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 20.01.2011 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens beschlossen.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.04.11 - 27.05.11 durchgeführt. Anregungen zur Aufhebung des Bebauungsplanes wurden keine vorgebracht.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.08.11 - 22.08.11 durchgeführt. Es sind keine Anregungen vorgebracht worden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a BauGB - Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung - gleichzeitig mit der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 12.01.2012 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese ist in der Zeit vom 08.02.12 bis zum 07.03.2012 durchgeführt worden.

Ergebnis der Beteiligung:

Es wurden Anregungen und Bedenken von Privatpersonen zur Aufhebung des Bebauungsplanes vorgebracht. Anregungen zur Aufhebung des Bebauungsplanes durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nicht vorgebracht.

Vor dem Satzungsbeschluss ist über folgend aufgeführte Anregungen und Bedenken von Privatpersonen zu beraten und zu entscheiden. Das Schreiben ist dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

Eheleute Josef und Marianne Eing Gladbeck, sowie Frau Dorothea Baumann, Reken, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Trapp, Zweigertstr.55 in 45130 Essen Schreiben vom 07.03.2012

Die Eheleute Eing sowie Frau Baumann sind Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigte an dem Grundstück Memeler Str. 4. Sie bringen vor, dass auf den westlich angrenzenden Grundstücken eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 durchgeführt wurde. Die Bauvorhaben auf den Nachbargrundstücken wurden entlang der straßenseitigen Baulinie über die gesamte Grundstücksbreite umgesetzt. Dieses bedeutet, dass auf der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Memeler Straße 4 eine grenzständige Nachbarbebauung entstanden ist.

Es wird darauf verwiesen, dass entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 eine grenzständige Bebauung auch auf der Ostseite des Grundstücks zur vorhandenen Bebauung der Wittringer Straße möglich ist. Es wird davon ausgegangen, dass auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes im Rahmen der dann nach § 34 BauGB vorzunehmenden Zulässigkeitsbeurteilung diese Grenzbebauung weiterhin möglich bleibt.

Es wird darauf verwiesen, dass den Einwendern - obwohl sie die grenzständige Bebauung des Nachbarn Memeler Str. 6 hinnehmen mussten - ein erheblicher Nachteil hinsichtlich der Ausnutzbarkeit des Grundstücks bezüglich der Bebauung zur östlichen Grundstücksgrenze zur Wittringer Straße droht.

Abwägung

Das Grundstück der Einwender liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27. Der Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 fest. Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien im vorderen und seitlichen Bereich und Baugrenzen im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf vier Vollgeschosse begrenzt, die Dachneigung beträgt 30°. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise. Ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan ist dieser Vorlage beigefügt.

Der Bebauungsplan geht von der städtebaulichen Zielsetzung zur Neuerrichtung von viergeschossigen Wohnhäusern in zwei Baublöcken aus. Hierbei war die Umsetzung im östlichen Planbereich nur unter der Voraussetzung möglich, dass die Altbebauung Wittringer Straße 6 bzw. 10 abgerissen wird. Während der westliche Baublock an der Memeler Straße (Haus Nr. 10, 12, 14, 16) bereits komplett baulich umgesetzt wurde, sind von dem östlichen Baublock nur 2 der 4 geplanten Einheiten (Haus 6 und 8) gebaut worden. Ein aktueller Übersichtsplan ist dieser Vorlage beigefügt.

Das Grundstück der Einwender (Haus Nr. 4) ist noch unbebaut. Die westlich angrenzenden Grundstücke Memeler Straße 6 bzw. 8 wurden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut. Hierbei ist die westliche Grenze des Grundstücks Memeler Str. 4 grenzständig bebaut worden. Der Hinweis der Einwender, dass sie diese Grenzständigkeit hinnehmen mussten, ist unverständlich. Die vorhandene grenzständige Bebauung ermöglicht den Einwendern ebenfalls eine Bebauung ohne Einhaltung von seitlichen Abstandsflächen und vergrößert somit die Ausnutzbarkeit der eigenen Bauflächen zur Westseite des Grundstücks.

Die Ostseite des Grundstücks Memeler Str. 4 grenzt an die rückwärtige Grenze der Altbebauung der Wittringer Straße 6 bzw. 10. Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen über die Bauweise enthält, findet das Bauordnungsrecht mit seinen Regelungen über die Abstandsflächen Anwendung. Nach § 6 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b BauO NRW ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich gegenüber Grundstücksgrenzen, gegenüber denen nach planungsrechtlichen Vorschriften ohne Grenzabstand gebaut werden darf, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Grenzabstand gebaut wird. Dies trifft für die westliche Grundstücksgrenze insofern zu, als dass das Gebäude Memeler Str. 6 bereits grenzständig, d.h. ohne Abstandsfläche, errichtet wurde. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück sind jedoch bereits Gebäude mit Grenzabstand errichtet worden. Somit ist ein auf dem freien Grundstück der Einwender geplantes Gebäude auf der östlichen Grundstücksgrenze ebenfalls mit Grenzabstand zu errichten. Für eine abweichende Grenzbebauung ist eine Zustimmung der Nachbarn mit entsprechender privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Sicherung notwendig.

Diese Regelung besteht auch für den Fall einer Beurteilung eines Bauvorhabens gemäß § 34 BauGB. Insofern sind die Baurechte in Bezug auf eine mögliche Grenzbebauung auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes unverändert.

Abwägungsergebnis:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen keine geänderten Rechtsverhältnisse hinsichtlich der Bebauung des Grundstücks Memeler Str. 4. Auch nach dem dann anzuwendenden § 34 BauGB darf auf der westlichen Grundstücksgrenze ein Gebäude errichtet werden. Auf der östlichen Seite ist hingegen die Einhaltung einer Abstandsfläche erforderlich.

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

Beschlussentwürfe:

Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

I. Beschluss über Anregungen

Anregungen der Eheleute Josef und Marianne Eing Gladbeck, sowie Frau Dorothea Baumann, Reken, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Trapp, Zweigertstr.55 in 45130 Essen, Schreiben vom 07.03.2012

Beschlussentwurf:

Der Anregung wird nicht gefolgt, da diese städtebaulich unbegründet ist.

Nachdem über die Anregungen beraten und entschieden wurde, kann der Beschluss über die Satzung erfolgen.

II. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Mit der Begründung vom 14.05.2012 wird die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 sowie seiner 1. – 5. Planänderung, Gebiet: Gildendreieck, wie folgt als Satzung beschlossen:

ORTSSATZUNG über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 sowie 1. - 5. Änderung - vom2012

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685), 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) 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 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729), hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am.....2012 die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 27 sowie seine 1. - 5. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 27 sowie seine 1. - 5. Planänderung werden aufgehoben. Im Einzelnen:

- Bebauungsplan Nr. 27 sowie 27, 1. Änderung, Gebiet: Gildendreieck, rechtsverbindlich seit dem 01.07.1964, bestehend aus zwei Blatt zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen sowie 4 Blättern textlicher Festsetzungen
- Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung, Gebiet: Gildendreieck, rechtsverbindlich seit dem 31.12.1965, bestehend aus der zeichnerischen Festsetzung als Sonderzeichnung 1 auf dem Bebauungsplan Nr. 27, Blatt 1
- Bebauungsplan Nr. 27, 3. Änderung, Gebiet: Gildendreieck, rechtsverbindlich seit dem 02.05.1966, bestehend aus der zeichnerischen Festsetzung als Sonderzeichnung 2 auf dem Bebauungsplan Nr. 27, Blatt 1
- Bebauungsplan Nr. 27, 4. Änderung, Gebiet: Gildendreieck, rechtsverbindlich seit dem 18.02.1974, bestehend aus der zeichnerischen Festsetzung und den Zeichenerklärungen als Nebenzeichnung auf dem Bebauungsplan Nr. 27, Blatt 2
- Bebauungsplan Nr. 27, 5. Änderung, Gebiet: Gildendreieck, rechtsverbindlich seit dem 17.03.1978, bestehend aus einem Blatt zeichnerischen Festsetzungen und den Zeichenerklärungen

§ 2

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

Der Bürgermeister

Ulrich Roland

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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