

**Vorlage Nr. 14/0128**

Federf. Stadttamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Harter	Entscheidung	13.03.2014	

öffentliche Sitzung

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. 153**

**Gebiet: Johowstraße**

**hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB**

**- Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren -**

**Begründung:**

(ggf. zusätzlich)

Im Stadtteil Gladbeck-Rentfort befindet sich nördlich der Johowstraße eine derzeit weitgehend ungenutzte Freifläche. Sie ist aufgrund der vorhandenen äußeren Erschließung und ihrer integrierten Lage grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung geeignet. Teilbereiche dieser in Eigentum der E.ON AG befindlichen Fläche waren bereits mit Wohngebäuden bebaut. Die damalige Bebauung wurde jedoch in den 1960er Jahren abgerissen. Eine Neubebauung ist bisher ausgeblieben.

Für das nun mit Hilfe eines Bebauungsplanes zu entwickelnde Plangebiet ist durch das Planungsbüro Pesch & Partner ein Bebauungskonzept erarbeitet worden. Dieses sieht eine gemischte II-geschossige Bebauung vor. Im Einzelnen sind 15 freistehende Einzelhäuser, 18 Doppelhaushälften, die konzeptionell auch als Einzelhäuser errichtet werden können, sowie vier Stadtvillen mit je 5 Wohneinheiten vorgesehen.

Im nördlichen Eingangsbereich des Plangebietes ist eine kleine Fläche als Quartiersplatz angeordnet. Um diesen Platz sollen die geplanten Einzelhäuser angeordnet werden. Im westlichen und östlichen Plangebiet sind Doppelhäuser bzw. ebenfalls Einzelhäuser vorgesehen, die durch die vier Stadtvillen im Süden des Plangebietes ergänzt werden.

Diese werden entlang der Johowstraße zur Betonung der Stadtrandsituation angeordnet und bieten sich insbesondere für alternative Wohnformen wie z. B. Seniorenwohngemein-

<b>Mitzeichnungen</b>					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordneter	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:
_____	_____	_____	_____	_____	_____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

schaften, Mehrgenerationenwohnen oder auch integrative und soziale Wohnprojekte an. Die Erschließung der Stadtvillen erfolgt über die Johowstraße, welche im Rahmen der Erschließung des Baugebietes einen neuen Ausbau einschließlich eines bislang nicht vorhandenen Gehweges auf der Straßennordseite erhalten muss. Der südliche Bebauungsbereich wird zudem durch eine kleine Platzsituation städtebaulich betont.

Für das künftige Bebauungsplangebiet ist eine Entwässerung gemäß § 51a LWG im Trennsystem vorzunehmen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den südlich der Johowstraße gelegenen Haarbach kann die Errichtung von Retentionsflächen notwendig werden. Diese könnten bei Bedarf grundsätzlich auf der angrenzenden städtischen Grünfläche südlich der Johowstraße vorgesehen werden. Einzelheiten der Entwässerung werden durch ein Entwässerungskonzept im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

Das Plangebiet ist unter der städt. Nummer 108 und Kreis-Nr. 4407/234 als Altablagerung im Altlastenkataster erfasst. Für das Plangebiet wurden in den Jahren 2004 und 2005 Gefährdungsabschätzungen im Auftrag der Stadt Gladbeck durchgeführt.

Fazit dieser Gutachten:

Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für die Nutzung "Wohnen" werden nicht überschritten. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden-Mensch liegt nicht vor.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Beabsichtigt ist die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück insgesamt eine Wohnbaufläche dar. Insofern handelt es sich aufgrund der angestrebten baulichen Nutzung somit um eine Konkretisierung der FNP-Darstellung, die dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB Rechnung trägt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

folgende

**Ergebnisrechnung**

<b>Ertrag</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

<b>Aufwand</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

**investiver Finanzplan**

<b>Einzahlung</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

<b>Auszahlung</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung

nicht zur Verfügung

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss beschließt wie folgt:

**Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB**

1. Für das Gebiet Johowstraße wird innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 21.02.2014 vorgesehenen Grenzen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
  
2. Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird
  - a) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen,
  - b) die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und
  - c) die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Der Bürgermeister  
I.V.

---

- Martin Harter –  
Stadtbaurat

---

In der Sitzung des

\_\_\_\_\_-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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