

Vorlage Nr. 16/0358

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Bürgermeister Roland	Entscheidung	03.11.2016	6

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 34, Gebiet: Rentfort – Nord

hier: Einleitungsbeschlüsse für Aufhebungsverfahren

- a) Einleitung des Aufhebungsverfahrens gemäß § 2 (1) und § 1 (8) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 34, 24. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord, den Bebauungsplan Nr. 34, 14. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord (teilweise), den Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord (teilweise) sowie den Bebauungsplan Nr. 34, Gebiet: Rentfort – Nord (teilweise)**
- b) Aufhebung des Einleitungsbeschlusses zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 163, Gebiet Schwechater Straße, gemäß § 12 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB**

Begründung:

Sachstand

Das Plangebiet umfasst die Fläche des Geschäftszentrums Rentfort-Nord mit einem 14-geschossigen Wohngebäude, ein- bis zweigeschossigen Gewerbeimmobilien sowie einer vorgelagerten Stellplatz- bzw. Tiefgaragenanlage. Anfang der 1990er Jahre wurde die Immobilie in Teileigentum an eine Vielzahl von Einzeleigentümern veräußert. Das Objekt wurde zunehmend sanierungsbedürftiger und die Nutzung der Wohnungen wurde im Jahr 2006 schließlich durch Bescheid der Stadt Gladbeck untersagt. Ein Rückbau wird seit einigen Jahren angestrebt. Im Rahmen des Stadtumbaus Rentfort-Nord werden hierfür Mittel zur Verfügung gestellt.

Zurzeit besteht für den Planbereich der seit dem 15.09.1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34, 24. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord. Dieser setzt für den angesprochenen Bereich gemäß den Zielen des Städtebaus der 60er und 70er Jahre ein Zentrum in der

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Mitte des neuen Wohnquartiers mit einem 14-geschossigen Hochhaus als städtebauliche Dominante fest. Dieses entspricht nicht mehr den heutigen Planungsvorstellungen, die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, zu dem auch die Höhe und die Anzahl der Vollgeschosse zählen, eine homogenere Stadtgestaltung zum Ziel haben. Insofern soll der Bebauungsplan Nr. 34, 24. Änderung in einem eigenständigen Aufhebungsverfahren aufgehoben werden.

Aufgrund der Tatsache, dass der Ursprungsbebauungsplan Nr. 34, rechtsverbindlich seit dem 27.04.1966, dessen 3. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 24.09.1971 und dessen 14. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 17.08.1995 seinerzeit jeweils nicht selbstständig aufgehoben wurden, würden die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nach Aufhebung der 24. Änderung erneut aufleben. Daher sind diese genannten Satzungen im Geltungsbereich der 24. Änderung ebenfalls aufzuheben.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach Aufhebung der Bebauungspläne zukünftig nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Zur Umsetzung der Planungen zur Neuentwicklung eines Einzelhandelsstandortes durch einen Investor hat der Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 17.10.2013 auf Antrag eines Vorhabenträgers einen Einleitungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 163 gefasst. In der Vorlage zum Einleitungsbeschluss wurde seinerzeit die angestrebte städtebauliche Entwicklung detailliert durch den Vorhabenträger dargestellt. Das Ziel der Entwicklung zum Zwecke der Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Rentfort-Nord besteht weiterhin für dieses Grundstück. Allerdings wird die Entwicklung nicht genau in der 2013 detailliert geschilderten Form und nicht durch den ursprünglichen Vorhabenträger erfolgen.

Deshalb ist der Einleitungsbeschluss vom 17.10.2013 zunächst aufzuheben. Nach Abstimmung mit einem künftigen neuen Vorhabenträger wird in einer künftigen Sitzung dann auf Antrag ein neuer Einleitungsbeschluss gefasst werden können.

Es soll für den Bestand ein Rückbaugesamt gem. § 179 BauGB ausgesprochen werden (vgl. Vorlage 16/0351). Ziel der Stadt Gladbeck ist die Entwicklung der Fläche zum Zwecke der Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Rentfort-Nord. Für die Umsetzung der Planungsziele werden Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie mit Investoren geführt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Für die Aufhebungen der Satzungen fallen Kosten für Gutachten, hier: Umweltbericht, Artenschutzgutachten, an. Die Kosten können aus vorhandenen Haushaltsmitteln gedeckt werden.

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:

1. Einleitung von Aufhebungsverfahren gemäß § 2 (1) und § 1 (8) BauGB

- a) Für den Bebauungsplan Nr. 34, 24. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord, rechtsverbindlich seit dem 15.09.1997, ist das Aufhebungsverfahren gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB einzuleiten.
- b) Für den Bebauungsplan Nr. 34, 14. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord, rechtsverbindlich seit dem 17.08.1995, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34, 24 Änderung das Aufhebungsverfahren gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB einzuleiten.
- c) Für den Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord, rechtsverbindlich seit dem 24.09.1971, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34, 24 Änderung das Aufhebungsverfahren gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB einzuleiten.
- d) Für den Bebauungsplan Nr. 34 Gebiet: Rentfort-Nord, rechtsverbindlich seit dem 27.04.1966, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34, 24 Änderung das Aufhebungsverfahren gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB einzuleiten.

Die jeweilige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist entsprechend § 7 Abs. 2 der Hauptsatzung durchzuführen.

2. Aufhebung des Einleitungsbeschlusses gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 163, Gebiet: Schwechater Straße, vom 17.10.2013

Der Beschluss des Stadtplanungs- und Bauausschusses der Stadt Gladbeck vom 17.10.2013 zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 163, Gebiet Schwechater Straße, wird aufgehoben.

Der Bürgermeister



- Ulrich Roland -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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