

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	23.11.2006	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 102, 1. Änd.

Gebiet: Wielandstraße

hier: Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 und § 8 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) - vereinfachtes Änderungsverfahren -

Begründung:

Der Bebauungsplan für das Neubaugebiet an der Wielandstraße (B.-Plan 102) ist seit August 2005 rechtsverbindlich. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes war Grundlage für die Übertragung der 30%igen Partizipationsfläche, die sich nun im Eigentum der Stadt Gladbeck befindet. Die verbleibenden Flächen von 70% hat der Vorbesitzer im April 2006 an die WGZ Immobilien + Treuhand veräußert. Die WGZ Immobilien + Treuhand wird das gesamte Baugebiet (städtische Flächen und WGZ-Flächen) erschließen. Die Vermarktung der WGZ-Flächen erfolgt durch die Volksbank Immobiliengesellschaft mbH.

Das Wohngebiet „Wielandgarten“ soll sich durch einen qualitativ hochwertigen Städtebau auszeichnen. Die Entwurfsprinzipien, die zu der gewünschten architektonischen und städtebaulichen Qualität führen sollen, orientieren sich am Gartenstadtideal des 20. Jahrhunderts. Um die vorgesehenen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten zu erreichen, wurden Gestaltungskriterien von Seiten der Stadt Gladbeck formuliert, die sowohl für private Bauherren als auch für Bauträger bindend sind. Damit soll erreicht werden, dass trotz unterschiedlicher Haustypen und Bauherren ein in sich geschlossenes Erscheinungsbild der Siedlung geschaffen wird.

In der angelaufenen Vermarktungsphase zeigt sich, dass einige Festsetzungen des Bebauungsplans zu Irritationen bzgl. Ihrer Auslegung führen können. Darüber hinaus sind noch ergänzende bzw. klarstellende Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung notwendig, um insgesamt zu einer harmonischen Gestaltung des Baugebietes zu gelangen.

Der festgesetzten Dachneigung der Walmdächer fehlt ein Mindestmaß, so dass auch ganz flach geneigte Dachformen entstehen könnten, die jedoch städtebaulich nicht gewünscht sind.

Die Dachform des Zeltdaches sollte komplett aus den Festsetzungen gestrichen werden, da Zeltdächer keine der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtungen besitzen. Wenn die städtebauliche Situation es zulässt, könnte im Einzelfall auch auf Grundlage einer Abweichung

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

nach § 73 BauO NW dem Wunsch nach einem Zeltdach entsprochen werden. Des weiteren soll klargestellt werden, dass die maximale Drempehöhe von 50 cm nur für zweigeschossige Gebäude gilt.

Da durch die geplanten Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB zur Anwendung kommen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Einnahme (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Zuschüsse		
Beiträge Dritter		

Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Personalkosten		
Unterhaltungs- und Betriebskosten		
Finanzierungskosten		

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss beschließt wie folgt:

**Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) und § 8 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- vereinfachtes Änderungsverfahren -**

1. Für das Gebiet Wielandstraße wird innerhalb der Grenzen des seit 22.08.2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 102 die Aufstellung der 1. Änderung - vereinfacht gem. § 13 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.

- Stojan -
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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