

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbourat Stojan	09.03.2006	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet: Hegestraße/Lottenstraße

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch

Begründung:

Mit Schreiben vom 24.07.2003 hat der von den Eheleuten Sump beauftragte Architekt Dr. Sorgenfrei den Antrag gestellt, für das ca. 4000m² große Grundstück (Flur 128, Flurstück 217) einen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ einzuleiten, um an der Lottenstraße Baurechte für ca. 20 Wohneinheiten als Doppelhäuser entwickeln zu können.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck stellt für das Grundstück eine landwirtschaftliche Fläche dar, die sich im Landschaftsschutzgebiet befindet.

Trotz der ungünstigen planungsrechtlichen Voraussetzungen wird eine Baulandentwicklung an diesem Standort unter bestimmten Rahmenbedingungen als sinnvoll erachtet. Dazu gehört, die betreffende Fläche nicht isoliert zu betrachten, sondern zusammen mit angrenzenden städtischen Liegenschaften zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept zu entwickeln. Zu den städtischen Liegenschaften, die der Baulandentwicklung dienen können, gehören in erster Linie Teile der angrenzenden Friedhofserweiterungsfläche, die auf Grund der geänderten Bedarfslage nicht mehr benötigt werden. In Abstimmung mit St. A. 66 sind städtebauliche Vorentwürfe erarbeitet worden, die skizzieren, wie im Bereich der Friedhofserweiterungsfläche eine Bebauung entwickelt werden kann, die auch den Bedürfnissen des Friedhofsbetriebes Rechnung trägt.

Die Umsetzung des gesamten Vorhabens setzt eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes voraus, der für den genannten Bereich eine landwirtschaftliche Fläche sowie eine Grünfläche mit der Zweckbindung Friedhof vorsieht. Zudem stehen die Festsetzungen des Landschaftsplanes zur Zeit einer baulichen Entwicklung der landwirtschaftlichen Fläche entgegen, welcher hier Landschaftsschutz festsetzt.

Für den westlichen Teil des Plangebietes, der sich einschließlich der bestehenden Zuwegungen (Zufahrten zu den Höfen Wortmann und Niewerth) im Privatbesitz befindet, musste in Abstimmung mit dem Kreis Recklinghausen und der Bezirksregierung Münster eine sinnvolle Abgrenzung des zukünftigen Baugebietes gefunden werden. Hierzu fanden Gespräche bei der Unteren Landschaftsbehörde und bei der Bezirksregierung Münster statt. Die in Zusammenarbeit mit dem Referat 02 (Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung) erarbeiteten Entwurfsvorschläge, die eine maximale Ausdehnung des Baulandes auf das westlich angrenzende Gelände eines Gartenbaubetriebes vorsahen, wurden von diesen Behörden als problematisch beurteilt, da das in Aussicht genommene Baugebiet dann in einen regionalen Grünzug hineinragen würde. Da der Grünzug im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ausgewiesen ist, würde eine Einbeziehung von größeren Bauflä-

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

chen über den Weg zum Hof Niewerth hinaus ein GEP-Änderungsverfahren nach sich ziehen, dessen Erfolgsaussichten zur Zeit eher begrenzt sind.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen soll das Baugebiet an seinem westlichen Rand nur einen 35-40m tiefen Streifen Bauland entlang der Zufahrt zum Hof Niewerth aufweisen. Der dortige Weg befindet sich im Privatbesitz und muss, um eine ausreichende verkehrliche Erschließung zu gewährleisten, im Zuge der Baugebietsentwicklung ausgebaut werden.

Die 9.Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.139 durchgeführt.

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:
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) und § 1 (8) BauGB**

Für das Gebiet Hege- /Lottenstraße ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 22.02.2006 vorgesehenen Grenzen die neunte Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch durchzuführen.

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

Der Bürgermeister
I.V.

- Stojan -
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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