

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

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

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 139

Gebiet: Hege- / Lottenstraße

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

Begründung:

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

Eine Umsetzung dieses Vorhabens setzt allerdings eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes voraus, der für das genannte Grundstück eine "landwirtschaftliche Fläche" darstellt. Darüber hinaus stehen die Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 4 zur Zeit einer baulichen Entwicklung dieser Fläche entgegen.

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

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 erarbeiteten Entwurfsvorschläge, die eine maximale Ausdehnung des Baulandes auf das westlich angrenzende Gelände eines Gartenbaubetriebes vorsahen, wurden von den Behörden als problematisch beurteilt, weil das konzipierte Baugebiet dann in einen regionalen Grünzug hineinragen würde. Da der Grünzug im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ausgewiesen ist, würde eine Einbeziehung von größeren Bauflächen über den Weg zum

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Hof Niewerth hinaus ein GEP-Änderungsverfahren nach sich ziehen, dessen Erfolgsaussichten z. Zt. begrenzt sind.

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

Parallel zum Bebauungsplanverfahren muss ein Verfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchgeführt werden, da das geplante Neubaugebiet am Westrand die geplante Trasse des alten Haarbaches berührt. Der Haarbach soll nach den Planungen, die Anfang der 90er Jahre durchgeführt wurden, verlegt und renaturiert werden. Die damaligen Planungen ließen sich aber bis heute nicht umsetzen. Mit der geplanten städtebauliche Arrondierung ergibt sich nun die Chance, den Haarbach in diesem Abschnitt naturnah umzugestalten. In diesem Zusammenhang soll die Trasse so verlegt werden, dass die Belange des angrenzenden Grundstückseigentümers berücksichtigt werden können.

Mit den Eigentümern der anliegenden Grundstücke wurden Gespräche über die Bauland- und Erschließungsflächen sowie den Partizipationsanspruch der Stadt Gladbeck geführt. Die Eigentümer stimmten dem vorgeschlagenen Bau- und Erschließungskonzept zu.

Finanzielle Auswirkungen:

z.Zt. 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 § 1 (8) BauGB

Für das Gebiet "Hege- / Lottenstraße" ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 21.02.2006 vorgesehenen Grenzen der Bebauungsplan Nr. 139 aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 62b, Gebiet Gewerbepark Wiesenbusch, rechtsverbindlich seit dem 12.05.1993, soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 aufgehoben werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 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: