

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	11.05.2006	
Rat	Ratsherr Fischbach	01.06.2006	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 136

Gebiet: Horster-, Boy-, Roßheidestraße, (Brauck A)

hier: 1. Anregungen zur Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Begründung:

Sachstandsbericht

Die VITERRA AG, heute Deutsche Annington GmbH, als Haupteigentümerin der Grundstücke im Bereich der als "Brauck A" bezeichneten Siedlung zwischen der Horster Straße, Boystraße und Roßheidestraße hat bereits im Jahre 2002 die Privatisierung der Liegenschaften, hier im besonderen den Wohnungsbestand der Vorkriegszeit, angekündigt.

Um nach einer Privatisierung des Wohnungsbestandes (in erster Linie Reihenhäuser) den Erwerb eine Erweiterung der Wohnfläche zu ermöglichen und trotzdem den Charakter der Siedlung zu erhalten, hat die Viterra AG Herrn Prof. Dipl. Ing. Hans Günter Hofmann von der Architektengruppe Alt Niederkassel aus Düsseldorf mit der Bearbeitung eines Rahmenplanes beauftragt. Wie bereits in den Privatisierungsquartieren in Zweckel und Schultendorf ist der Erhalt der Eigenart der Siedlung in Verbindung mit möglichen baulichen Erweiterungen sowie der Nachweis der Flächen für den ruhenden Verkehr umzusetzen. Darüber hinaus sind bauliche Ergänzungen auf Brachflächen sowie Bebauung von Baulücken (die zum Teil durch Kriegseinwirkungen entstanden sind) vorgesehen.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 23.01.2003 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 136 für das Gebiet Horster -, Boy-, Roßheidestraße gefasst.

In enger Zusammenarbeit mit dem Baudezernat entstand ein vorläufiger Rahmenplan, der einerseits den Siedlungsgrundriss und –charakter erhält, andererseits aber auch Anbauten im rückwärtigen Bereich zulässt und in Teilbereichen eine maßvolle Verdichtung auf Brachflächen und in Baulücken vorsieht.

Der Rahmenplan wurde den Bewohnern in einer von der Viterra AG durchgeführten Rahmenveranstaltung vorgestellt. Anschließend wurden jeweils zweitägige Workshops (inkl. Ortsbegehungen) gemeinsam mit den Betroffenen durchgeführt. Im Dialog mit den Bewohnern wurden vor Ort Änderungswünsche auf ihre Machbarkeit überprüft und alternative Planungen für Teilbereiche erarbeitet. Die umfangreichen Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Zusätzlich zur Entwicklung des Bebauungsplanes wurde der Erhalt des Siedlungsbildes über eine Denkmalbereichssatzung gesichert. Gerade der gartenstädtische Teil der Siedlung, der zwischen 1912 und 1914 gebaut worden ist, einschließlich der Ergänzungen des Wiederaufbaus und der sich durch eine kleinteilige abwechslungsreiche Bebauung, einen geschwungenen Straßenverlauf und alten Baumbestand auszeichnet, sollte nach Einschätzung des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege als Denkmalbereich geschützt werden.

Die Vorgänge zur Rahmenplanung und Denkmalbereichssatzung „Brauck A“ wurden dem Planungsausschuss in seiner Sitzung am 18.09.2003 zur Kenntnis gegeben.

Die Satzung für den „Denkmalbereich Brauck A“ ist am 18.12.2003 in Kraft getreten. Darüber hinaus wurde eine Gestaltungsfibel für den Denkmalbereich als Information und Arbeitshilfe erarbeitet. Diese beschreibt die Besonderheiten der Siedlung und formuliert Vorgaben für Gestaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die von der Unteren Denkmalbehörde genehmigt werden müssen.

Große Teile der Siedlung sind mittlerweile privatisiert worden. Die Neuaufteilung der Grundstücke sowie die Umsetzung des Nachweises von Flächen für den ruhenden Verkehr (Garagen- bzw. Stellplatzanlagen) sind durch die Viterra umgesetzt worden. Der Erhalt von straßenbildprägenden Grünflächen sowie Straßenbäumen soll durch Übernahme der entsprechenden Flächen durch die Stadt Gladbeck gesichert werden.

Zur Sicherung der baulichen Entwicklung, insbesondere der Erweiterungsbauten über den Bestand hinaus, ist die Weiterführung des Bebauungsplanes dringend notwendig. Das Verfahren zum Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der Deutschen Annington, begleitet durch Herrn Prof. Dipl. Ing. Hans Günter Hofmann, weitergeführt.

Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 24.02.2005 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den eigentlichen Kernbereich der Siedlung „Brauck A“ bzw. auf den Bereich der Denkmalsbereichssatzung zu beschränken.

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 25.10.2005 bis 08.11.2005 wurde die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch Offenlegung der Planunterlagen durchgeführt. Anregungen wurden keine vorgebracht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB hat in der Zeit vom 26.09. – 26.10.2005 stattgefunden. Anregungen wurden vom Kreis Recklinghausen und Staatl. Umweltamt Herten vorgebracht. Die zur Entwässerung bzw. Bodenbeschaffenheit vorgetragenen Anregungen wurden mit den Behörden abgestimmt. Daraufhin wurden die Bedenken von diesen zurückgenommen.

Offenlegung des Planes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nach erfolgter Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB hat der Stadtplanungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 09.03.2006 die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die **Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** wurde in der Zeit vom 22.03. – 21.04.2006 durchgeführt. Anregungen zum offengelegten Entwurf wurden keine vorgebracht.
Eine Beschlussfassung ist somit nicht erforderlich.

Als nächster Verfahrensschritt ist der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB zu fassen.

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	3.500,00€	
Finanzierungskosten		

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsaufwendungen für den Ausbau der öffentlichen Straßen im Nachverdichtungsbereich sowie Kosten für den Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft durch die Deutsche Annington aufgewendet werden. Darüber hinaus fallen nach Übernahme der öffentlichen Flächen Betriebs- und Folgekosten an. Die Unterhaltskosten für Pflege der Bäume und das Mähen der öffentlichen Grünflächen werden mit ca. 3500 €/a beziffert.

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 136

Gebiet: Horster-, Boy-, Roßheidestraße (Brauck A)

Mit der Begründung vom 24.04.2006 wird der Bebauungsplanes Nr. 136, Gebiet: Horster-, Boy-, Roßheidestraße (Brauck A), wie folgt als Satzung beschlossen:

**Ortssatzung
über die städtebauliche Ordnung des Gebietes
Horster-, Boy-, Roßheidestraße (Brauck A)**

Bebauungsplan Nr. 136 vom 2006

Aufgrund der §§ 7 Abs. 1 Satz 1 und 41 Abs. 1 g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW.S.666), zuletzt geändert durch Art 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GV.NRW.S.498), der §§ 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S.2141, ber. BGBl. I. Nr. 5 vom 27. Januar 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VertrÄndG vom 23. Juli 2002 (BGBl. I. S.2850) sowie des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 05.04.2005 (GV NRW S. 332), hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am 2006 den Bebauungsplan Nr. 136, Gebiet: Horster-, Boy-, Roßheidestraße (Brauck A) als Satzung beschlossen.

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 136 besteht aus zwei Blättern zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den aufgedruckten textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 ist auf dem Blatt „zeichnerische Festsetzungen“ mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Gladbeck in Kraft.

Der Bürgermeister

(Roland)

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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