

Vorlage Nr. 08/0105

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Tum	03.04.2008	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 34 -27. Änderung-

Gebiet: Rentfort Nord

**hier: Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 und §1 Abs. 8 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
(Umstellung auf die neue Gesetzeslage gem. 13a BauGB)**

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.08.2000 die Aufstellung zur 27. Änderung des seit dem 19.10.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 –22. Änderung- gemäß § 2 Abs. 1 und 4 des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 für den Bereich Rentfort Nord beschlossen. Ziel der Bebauungsplanänderung war eine Nachverdichtung des Bereiches.

Durch die Änderung des BauGB gemäß Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 können Flächen zur Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Umstellung auf die neue Gesetzeslage soll beschlossen werden.

Zum bisherigen Verfahren:

Ziel der 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist die Erweiterung der Bebauung der ehemaligen Gärtneriefläche. Zusätzlich zu den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehenen 4 Doppelhäusern sollen 2 weitere Hauseinheiten vorgesehen werden (vgl. Anlage Planentwurf vom 24.05.2000).

In der Zeit vom 13.09. – 27.09.2000 wurde eine Bürgerbeteiligung gemäß § 1 BauGB durchgeführt. Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht.

Da vertragliche Regelungen zur Entwicklung des Geländes mit den bisherigen Eigentümern nicht abgeschlossen werden konnten, ruhte das Verfahren.

Die Fläche wurde nunmehr von der IB Wohnungs- und Gewerbebau GmbH aus Ochtrup erworben. Die Fa. IB ist aus verschiedenen Baumaßnahmen, insbesondere durch die Nachverdichtungen im Bereich Zweckel und Schultendorf sowie von Baumaßnahmen im Neubaubereich Berliner Straße bekannt.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Die Fa. IB Bau beabsichtigt, die Flächen der ehemaligen Gärtnerei Schlotmann zu bebauen. Hierbei hat IB einen Bebauungsvorschlag eingereicht. Die Bebauung soll entsprechend des Vorentwurfes zur 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 mit 4 Doppelhäusern sowie 2 Einzelbaukörpern bebaut werden. Abweichend zum bisher gültigen Planungsrecht soll, in Anlehnung an die bereits im Kreuzungsbereich der Enfieldstraße / Wodzislawweg vorhandene Bebauung, die Fläche der 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 mit zweigeschossigen Häusern mit flach geneigten Zeltdächern ausgeführt werden. Die zweigeschossige Bebauung an der westlichen Seite des Wodzislawweges soll hier fortgeführt werden und einen städtebaulichen Abschluss finden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt in diesem Bereich bereits eine zweigeschossige Bebauung fest, lässt jedoch lediglich eine Traufhöhe von 3,50 m zu. Die Bebauung soll dagegen mit einer Traufhöhe von 5,75 m realisiert werden. Die Firsthöhe wird bei einer zweigeschossigen Bauausführung mit flach geneigtem Zeltdach von 30° Dachneigung niedriger sein als die entsprechend zulässige Bebauung mit einer Traufhöhenbegrenzung von 3,50 m und einer Satteldachausführung von 45°.

Ein städtebaulicher Vorentwurf der IB Bau ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Es wird davon ausgegangen, dass IB Bau die nach dem Bebauungsplan festgesetzte Erweiterungsfläche der öffentlichen Verkehrsfläche der Stadt zur Verfügung stellt, die notwendigen fehlenden Erschließungsmaßnahmen durchführt und das Bebauungsplanänderungsverfahren gutachterlich begleitet, so dass keine Kosten für die Stadt Gladbeck entstehen.

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 der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

1. Der im Stadtplanungs- und Bauausschusssitzung am 24.08.2000 gefasste Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanänderungsverfahren Nr. 34 -27. Änderung- wird aufgehoben.
2. Für das Gebiet Rentfort-Nord ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 03.03.2008 vorgesehenen Grenzen der Bebauungsplan Nr. 34 -27.Änderung- im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 34 -22. Änderung-, Gebiet : Rentfort-Nord (Bereich östl. Enfieldstraße), rechtsverbindlich seit dem 19.10.1998, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 - 27. Änderung - aufgehoben werden.
4. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 BauGB wird
 - a) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen
 - b) die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und
 - c) die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt

Der Bürgermeister
i.V.

-Tum-
(Stadtbaurat)

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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