



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 29.06.2010		öffentlich		
Nr. 6 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/247/2010		
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	15.06.2010	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	29.06.2010		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

31. Änderung Bebauungsplan "Im Rott"

I. Beschlussvorschlag:

Für die 31. Änderung des Bebauungsplans „Im Rott“ als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" soll das Beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB eingeleitet werden. Für dieses Verfahren wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Sofern keine Anregungen auch von den zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange vorgetragen werden, wird dem Rat empfohlen, die 31. Änderung des Bebauungsplanes " Im Rott " gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung zur Änderung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Bereits im Sommer 2008 ist der Satzungsbeschluss für die 29. Bebauungsplanänderung "Im Rott" getroffen worden. Mit ihm sollten die bislang gartenbaulich genutzten Grundstücke im Eckbereich Boeselagering / Oerstraße zeitgemäßer genutzt werden, als es der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1974 hier vorsah.

Der Eigentümer hat jedoch festgestellt, dass die Vermarktung in der von seinem seinerzeitigen Architekten geplanten Weise nicht umsetzbar ist, da die Käufer die sehr schmalen handtuchartigen Grundstück ablehnten.

Nun ist ein neues Planungsbüro mit einer Alternativplanung an die Stadtverwaltung herangetreten, die eine bessere Vermarktbarkeit erwarten lässt: Statt 9 schmaler, langer Grundstücke (Extremmaß 10x48m) sollen 14 Grundstücke von hauptsächlich ca. 200-300m² Größe so zugeschnitten werden, dass sie auch die Tiefe der Parzellen nutzen. Wie bereits zuvor sind hier weiterhin zweigeschossige Doppelhäuser vorgesehen. Der Projektträger beabsichtigt hier einen Doppelhaustyp zu verwirklichen, wie er bereits mehrfach im "Stadtfeld II" und in angrenzenden Bereichen gebaut wurde.

Hierzu ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich hinsichtlich

- des Zuschnitts der Baufenster (Baugrenzen),
- der zulässigen Dachneigung (bisläng 17-21°),
- der maximalen Gebäudehöhe (bisläng $H_{\max} = 9\text{m}$)

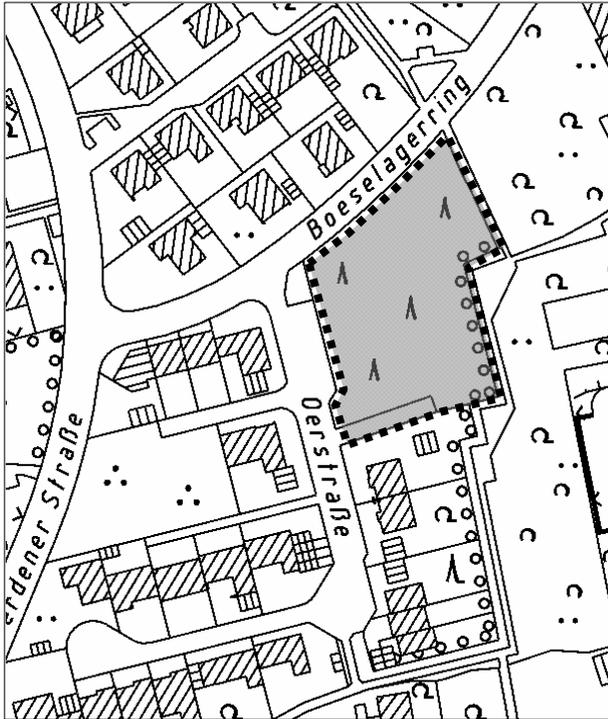
erforderlich. Zudem soll die bisherige strikte Beschränkung des Änderungsbereiches auf ein "Reines Wohngebiet" (WR) gelockert und stattdessen ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt werden. Somit wird zumindest eine grundsätzliche Flexibilität erreicht, so dass weitere Nutzungen wie bspw. kleinteilige Dienstleister o.ä. möglich sind.

Dem Projektträger ist verdeutlicht worden, dass sich die Neubebauung hinsichtlich ihrer gestalterischen Ausprägung in die Umgebung einfügen muss, so dass konkretisierende Vorgaben aufgestellt werden. Auch darf die Funktionsfähigkeit des südöstlich gelegenen Gelsenwasser-Betriebsgeländes nicht eingeschränkt werden. Hierzu wird derzeit ein Lärmschutzgutachten erstellt.

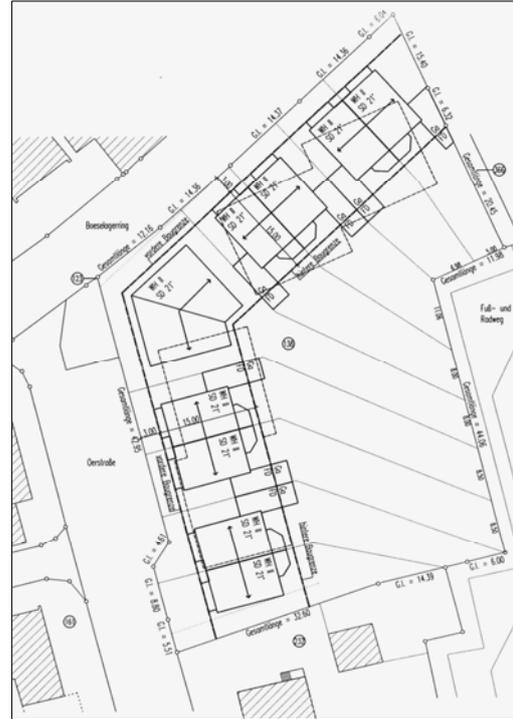
Weil die Planänderung alleinig das Privatgrundstück eines Eigentümers begünstigt, sind BPlan und -Begründung von einem extern beauftragten Planungsbüro zu erstellen

Da die Änderung ein ansonsten weitestgehend vollendetes Baugebiet innerhalb der Ortslage betrifft, kann das „Beschleunigte Verfahren“ für einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gewählt werden, bei dem statt der zwei- eine einmalige Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger erfolgt.

Lageplan (nicht maßstäblich)



Grundstücksplan
lt. 29. BPlan-Änd. (nicht maßstäblich)



Grundstücksplan
lt. 31. BPlan-Änd. (nicht maßstäblich)

