

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbourat Tum	18.11.2010	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Bebauungsplan Nr.107**

**Gebiet: Feldhauser Straße / Bahnhofstraße / Holunderweg**

**hier: Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 und §1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Begründung:**

Der Blockbereich zwischen Feldhauser Straße / Bahnhofstraße / Eisenbahntrasse bis hin zur Konrad-Adenauer-Allee stellt trotz zwischenzeitlicher Veränderungen hinsichtlich der Grundstücksverhältnisse städtebaulich eine unbefriedigende Situation dar. So haben die dort ansässigen Betriebe die Flächen der Deutschen Bahn AG (brachliegende Flächen des ehemaligen Güterabfertigungsbereiches) erworben und tlw. einer gewerblichen Nutzung zugeführt bzw. mit der Umstrukturierung begonnen. Auslöser hierfür war eine für den besagten Bereich erstellte Rahmenplanung aus den Jahren 1999 / 2000.

Die Aufgabenstellung der Rahmenplanung war es, im Zuge einer städtebaulichen Bestandsaufnahme und Analyse die allgemeinen Rahmenbedingungen zu erarbeiten und damit eine zusammenfassende Darstellung von Mängel und Konflikten, von Qualitäten und Entwicklungschancen im Plangebiet zu erreichen. Ein zusätzliches Kriterium neben den Erweiterungsinteressen ortsansässiger Betriebe war, den derzeit abgelegenen Standort des heutigen Haltepunktes der Bahnlinie zur besseren Verknüpfung der Innenstadt sowie den Busbahnhof an eine verkehrsgünstigere Stelle unmittelbar am „Oberhof“ zu verlegen und entsprechend attraktiv zu gestalten. Danach sollte ein städtebauliches Rahmenkonzept sowie ein Nutzungs- und Erschließungskonzept vorgelegt werden.

Nach eingehender Beratung des Rahmenplanergebnisses in 2000 hat der Stadtplanungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 15.03.2001 den Aufstellungsbeschluss für das o.g. Bebauungsplanverfahren gefasst.

Aufgrund der Tatsache, dass die Entwicklung des Bahnhofstandortes Gladbeck-Ost nicht abschließend geklärt wurde und aufgrund veränderter Grundstücksverhältnisse ist das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt worden. Um jedoch zukünftige Entwicklungen des Standortes planerisch begleiten zu können, ist eine Rahmenkonzeption für das Plangebiet erarbeitet worden, welche die Grundlage für den neu zu fassenden Aufstellungsbeschluss bilden soll.

Die erarbeitete Rahmenkonzeption lässt sich im wesentlichen in vier Teilbereiche aufgliedern. Der "Teilbereich Nord" wird durch eine Stickerschließung zwischen den Grundstücken Feldhauser Straße 17 / 19 ohne Verbindung zu den anderen Teilbereichen erschlossen. Hier ist eine Entwicklung als kleinteiliges Mischgebiet oder eingeschränktes Gewerbegebiet für kleine und mittlere Be-

<b>Mitzeichnungen</b>					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordneter	Stadtbourat:	Rechtsamt:
Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:
_____	_____	_____	_____	_____	_____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

triebe des orts- und stadtteilbezogenen wohnverträglichen Gewerbes bzw. Handwerks mit Grundstücksgrößen von 1.000 bis 2.000 qm unter Berücksichtigung eines Grünpuffers zur bestehenden Bebauung an der Feldhauser Straße vorstellbar.

Der "Teilbereich Mitte" ist ausschließlich für die Neustrukturierung und Erweiterung des bestehenden Gärtnereibetriebes vorgesehen.

Der "Teilbereich Süd" wird durch eine Stickerschließung zwischen den Grundstücken Bahnhofstraße 5 und dem Autohandel mit Option zur Verbindung des Gärtnereibetriebes erschlossen. Auch hier ergibt sich die Möglichkeit einer Entwicklung als kleinteiliges Mischgebiet oder eingeschränktes Gewerbegebiet für kleine und mittlere Betriebe des orts- und stadtteilbezogenen wohnverträglichen Gewerbes bzw. Handwerks.

Der verbleibende Teilbereich entlang der Feldhauser- / Bahnhofstraße definiert sich durch den vorhandenen baulichen Bestand und soll innerhalb des Bebauungsplanes durch entsprechende Bestandsfestsetzungen weiterhin gesichert werden.

Der bisher im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 107, Gebiet: Feldhauser- / Bahnhof- / Zweckeler Straße, soll nicht mehr weitergeführt werden. Statt dessen erfolgt durch die Neuaufstellung eine Anpassung an die heute geltende Rechtslage gem. § 1 (4) BauGB. Der alte Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2001 ist demzufolge aufzuheben.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

folgende

**Ergebnisrechnung**

<b>Ertrag</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

<b>Aufwand</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

**investiver Finanzplan**

<b>Einzahlung</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

<b>Auszahlung</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:  zur Verfügung  nicht zur Verfügung

## **Beschlussentwurf:**

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

### **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und § 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Der in der Stadtplanungs- und Bauausschusssitzung am 15.03.2001 gefasste Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 107, Gebiet: Feldhauser- / Bahnhof- / Zweckeler Straße, wird aufgehoben.
2. Für das Gebiet Feldhauser Straße / Bahnhofstraße / Holunderweg ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 02.11.2010 vorgesehenen Grenzen der Bebauungsplan Nr. 107 aufzustellen.
3. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist entsprechend § 7 Abs. 2 der Hauptsatzung durchzuführen.
4. Der Bebauungsplan Nr. 58a, Gebiet: Buersche Straße, rechtsverbindlich seit dem 09.02.1968, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 ersetzt werden.

Der Bürgermeister  
I.V.

---

Tum  
Stadtbaurat

---

In der Sitzung des

☒ \_\_\_\_\_-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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