

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Tum	01.07.2011	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 156

Gebiet: Bottroper- / Wittringer- / Memeler Straße

hier: Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch

Begründung:

Auf der heutigen Brachfläche südlich des Kreuzungsbereiches der Bottroper Straße / Wittringer Straße befanden sich eine Tankstelle (ehemals Bottroper Straße 93) sowie die ehemalige Gastwirtschaft „Poststation“ (ehemals Bottroper Straße 89).

Für den vorgenannten Bereich besteht kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich zur Zeit nach § 34 BauGB.

Für die Flächen südlich dieser Liegenschaft besteht der seit dem 02.05.1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 27, 3. Änderung, Gebiet: Gildendreieck. Dieser sieht eine parallel zur Memeler Straße geplante Wohnbebauung in viergeschossiger Bauweise vor. Von dieser Bauzeile wurde lediglich die östliche Hälfte gebaut. Eine weitere Umsetzung der westlichen Gebäudehälfte wäre nur nach Abriss der vorhandenen Altbebauung Wittringer Straße Nr. 6 und 10 möglich.

Die o.g. Nutzungen (Tankstelle und Gaststätte „Poststation“) wurden vor langer Zeit aufgegeben. Nach dem Abriss der Gebäude und der Sanierung des Grundstücks wurde von dem Eigentümer eine Neubebauung angestrebt. Dabei war zunächst die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses geplant. Im Weiteren wurde die Planung auf eine reine Wohnbebauung umgestellt. Die Planung des Grundstückseigentümers stellt sich als Straßenrandbebauung entlang der Bottroper- und Wittringer Straße inkl. Tiefgarage dar.

Für diese Konzeption liegt ein konkreter Bauantrag vor, der mittlerweile abgelehnt wurde, weil sich das Vorhaben gem. § 34 BauGB nicht einfügt. Trotz zahlreicher Abstimmungen mit dem Antragsteller im Vorfeld der Bauantragstellung ist es bisher nicht gelungen, die Planungen so zu modifizieren, dass sich die geplante Neubebauung städtebaulich integriert. Insgesamt erscheint diese am konkreten Standort zu dicht bzw. zu massiv. Das beantragte Vorhaben deckt sich nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Gladbeck. Seitens der Stadt wird für den Standort eine Bebauung angestrebt, die sich in jeder Hinsicht an dem Bestand orientiert und sich städtebaulich einfügt. Das Maß der bau-

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

lichen Nutzung soll so begrenzt werden, dass eine harmonische Einbindung in die vorhandene Bebauung gewährleistet wird.

Daher soll für den Bereich zwischen der Bottroper Straße und Memeler Straße die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sichergestellt werden. Hierbei ist eine verträgliche Nutzung der Grundstücke der ehemaligen Tankstelle und „Poststation“ an der Bottroper Straße sowie eine Bebauung der südlich angrenzenden Grundstücke unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz anzustreben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 sollen aufgehoben werden. Dazu wird eine gesonderte Vorlage zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 in den nächsten Stadtplanungs- und Bauausschuss eingebracht.

Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan handelt es sich aufgrund der räumlichen Lage im Stadtgebiet und der geringen Größe des Planbereiches um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass für dieses Änderungsverfahren das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB zur Anwendung kommen kann.

Der bereits per Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Abs. 2 Satz 1 GO NW gefasste gleichlautende Aufstellungsbeschluss war in der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses am 20.01.2011 genehmigt worden.

Dieser war im Folgenden von dem betroffenen Bauantragsteller angefochten worden. Das OVG Münster hatte daraufhin in zweiter Instanz aufgrund eines Formfehlers den Dringlichkeitsbeschluss für rechtsfehlerhaft erklärt.

Demnach ist der Aufstellungsbeschluss neu zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

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

investiver Finanzplan

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

Auszahlung	€
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 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

1. Für das Gebiet Bottroper- / Wittringer- / Memeler Straße ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 23.11.2010 vorgesehenen Grenzen der Bebauungsplan Nr. 156 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.
2. Die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27, 3. Änderung-, Gebiet: Gildendreieck, sollen aufgehoben werden. Die Aufhebung erfolgt durch ein eigenständiges Aufhebungsverfahren.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 BauGB wird

- a) von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen,
- b) die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB entsprechend § 7 Abs. 2 der Hauptsatzung durchgeführt,
- c) die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und
- d) die Beteiligung der Behörden 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: