

**Vorlage Nr. 14/0111**

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Harter	Entscheidung	13.03.2014	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Bebauungsplan Nr. 165**

**Gebiet: Grabenstraße – „Roter Turm“**

**hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) i. V. m § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**

**Begründung:**

Für das ca. 12.000 m<sup>2</sup> große, zentrumsnahe, ehemalige Schlachthofgelände wurde bereits am 20.06.2006 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 147, Gebiet: Grabenstraße - „Schlachthofgelände“ gefasst.

Das Verfahren wurde nach Durchführung der Träger- bzw. Behördenbeteiligung sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung jedoch nicht weitergeführt.

Ursächlich dafür war, dass das zugrunde liegende Bebauungskonzept offenbar nicht vermarktungsfähig war und zunächst geeignete neue Nutzungs- und Bebauungskonzepte entwickelt werden sollten.

Es ist nach wie vor das Ziel, die Gewerbebrache „Schlachthof“ in unmittelbarer Nähe des Zentrums zu einem neuen, qualitätsvollen Stadtquartier zu entwickeln.

Die alten Schlachthofgebäude wurden im Jahr 2013 abgebrochen. Von der ursprünglichen Bebauung blieben die zwei denkmalgeschützten Villen an der Grabenstraße und der „Rote Turm“ auf dem Gelände als Wahrzeichen erhalten.

Das neue städtebauliche Konzept sieht im Wesentlichen die Entwicklung einer stadtnahen Wohnbebauung vor. Geplant ist eine qualitativ hochwertige Bebauung mit sechs Gebäuden, davon vier Stadtvillen mit je fünf Eigentumswohnungen in III-geschossiger Bauweise. Das oberste Geschoss soll hierbei mit einem Penthouse erstellt werden. Die östlichen

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

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

Wohngebäude sind ebenfalls III-geschossig geplant. Hier sind Miet- oder Eigentumswohnungen vorgesehen.

Die Gebäude sollen einheitlich gestaltet und mit einem Flachdach versehen werden.

Darüber hinaus soll im Bereich des „Roten Turms“ ein Querriegel zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Grabenstraße errichtet werden, für den eine Nutzung als Atelier, Weinhandel und Gastronomie vorgesehen ist.

Die Erschließung des Baugebietes soll nach wie vor durch die GWP realisiert werden. Zu diesem Zweck ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Erschließungsvertrag mit der GWP abzuschließen.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Beabsichtigt ist die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) im westlichen Teil sowie eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im östlichen Teil des Plangebietes.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück insgesamt eine gemischte Baufläche dar. Für den westlichen Teil des Plangebietes handelt es sich aufgrund der angestrebten baulichen Nutzung somit um eine Konkretisierung der FNP-Darstellung, die dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S.1 BauGB genügt. Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 hingegen im Wege der Berichtigung angepasst. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist dadurch nicht gegeben.

**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:

1. Für das Gebiet: Grabenstraße – „Roter Turm“ wird innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 20.02.2014 vorgesehenen Grenzen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165, gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird
  - a) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen,
  - b) die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und
  - c) die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.
3. Der in der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses am 20.06.2006 gefasste Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147, Gebiet: Grabenstraße – „Schlachthofgelände“, wird aufgehoben.

Der Bürgermeister  
I.V.

---

Martin Harter  
- Stadtbaurat -

---

In der Sitzung des

\_\_\_\_\_-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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