

Vorlage Nr. 15/0294

Federf. Stadttamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Bürgermeister Roland	Entscheidung	27.08.2015	6

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 170, Gebiet: Klarastraße

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 a BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Begründung:

Im Bereich Klarastraße südlich der Wohnhäuser Klarastraße 6 – 12 befindet sich eine größere Freifläche im Blockinnenbereich. Die Deutsche Annington hatte nach der Privatisierung des vorhandenen Mehrfamilienwohnbestandes an der Klarastraße im Jahr 2012 eine Bauvoranfrage zur Nachverdichtung für diese Freifläche eingereicht.

Die Fläche wurde nach § 34 BauGB beurteilt und entsprechend der Bauvoranfrage ein Bebauungskonzept zur Errichtung von 4 Doppelhäusern mit dementsprechend 8 Hauseinheiten und seitlich zugeordneten Garagen genehmigt (siehe Anlage 1). Diese Genehmigung lehnte sich an die bereits vorhandenen Baustrukturen im rückwärtigen Bereich, hier insbesondere die 4 Doppelhauseinheiten südlich der Mehrfamilienhausbebauung Klarastraße 18 – 22, an.

Das Grundstück für die geplante Neubebauung wurde zwischenzeitlich von einem neuen Investor erworben. Mit diesem sind in den vergangenen Wochen und Monaten eine Reihe von Gesprächen geführt worden. Hierbei wurde deutlich, dass es unterschiedliche Vorstellungen über die städtebaulichen Ziele für den Standort gibt. Der neue Investor beabsichtigt nunmehr insbesondere eine größere Verdichtung mit jetzt zwei Hausgruppen mit insgesamt 10 Reihenhäusern. Ein aktueller Bauantrag liegt der Stadt Gladbeck zur Bearbeitung vor (siehe Anlage 2).

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Nachverdichtung ist mit Belastungen vorhandener Anlieger verbunden, die in jedem Einzelfall nach einer möglichst optimierten städtebaulichen Planung verlangt. Im Umfeld des Plangebiets haben in der Vergangenheit bereits starke Nachverdichtungen mit Doppel- und Reihenhäusern stattgefunden, die den ursprünglichen städtebaulichen Charakter der durch aufgelockerte Zeilenbauten geprägten Siedlung verändert haben. Gerade vor diesem Hintergrund soll eine weitere Verdichtung nur noch moderat erfolgen und mit einer höchstmöglichen Verträglichkeit für das Umfeld einhergehen.

Im vorliegenden Bauantrag wird aus Sicht der Verwaltung die Grenze einer solch moderaten Nachverdichtung überschritten. Dies resultiert vor allem aus der Dichte der geplanten Bebauung mit insgesamt 10 Hauseinheiten, der Bauweise der Reihenhäuser mit nur begrenzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen auf dem eigenen Grundstück und der generellen Konzeption der Erschließungs- und Stellplatzanlagen. So sind keine Besucherstellplätze vorgesehen, der private Stellplatznachweis wird im Straßenraum geführt und die Zufahrt für Müllfahrzeuge über die Privatstraße zur Neubebauung wird nicht zugelassen. Die Müllbehälter sollen an den Abfuhrtagen im vorhandenen Gehwegbereich der Klarastraße vor der vorhandenen Bebauung abgestellt werden, die Entfernung bis zu den neuen Wohnhäusern beträgt hierbei bis zu 75 m. Eine mögliche durchgängige Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Alfredstraße durch das Plangebiet zur Klarastraße wird durch eine Überbauung der möglichen Wegetrasse mit einer Garage abgetrennt.

Da im Rahmen von Abstimmungen mit dem Investor keine Einigung über die städtebaulichen Ziele der Nachverdichtung erzielt werden konnte, sollen diese nun über einen neu aufzustellenden Bebauungsplan gesichert werden.

Städtebauliches Ziel

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, am Standort eine Nachverdichtung mit reiner Wohnnutzung und einer moderaten Verdichtung zu realisieren und die daraus resultierenden Belastungen für die vorhandenen Anlieger und die Allgemeinheit auf ein vertretbares Maß zu begrenzen. Durch eine angestrebte Bebauung mit Doppelhäusern und dem Ausschluss von Reihenhäusern sollen die notwendigen Bedarfe nach Stellplätzen und Nebenanlagen angemessen auf den jeweiligen Einzelgrundstücken geregelt werden. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen auf eine Bebauung mit maximal 8 Hauseinheiten mit jeweils einer Wohneinheit ausgerichtet werden.

Die Erschließung des Geländes ist so zu lösen, dass die Anforderungen der regelmäßigen stattfindenden Verkehrsbewegungen, einschließlich der Müllentsorgung, befriedigt werden können und die Auswirkungen auf die vorhandene Vorderliegerbebauung minimiert werden. Im Straßenraum des Planungsgebiets sollen Besucherstellplätze realisiert werden. Zur Förderung der Nahmobilität für die Anlieger ist eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung von der Alfredstraße ausgehend durch das Plangebiet zu sichern.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Für den Bebauungsplan fallen Kosten für Gutachten, hier: Artenschutzgutachten, an. Die Kosten können aus vorhandenen Haushaltsmitteln gedeckt werden.

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. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

1. Für das Gebiet Klarastraße ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 10.08.2015 vorgesehenen Grenzen der Bebauungsplan Nr. 170 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.
2. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 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 der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt

Der Bürgermeister



Ulrich Roland

In der Sitzung des

- _____-Ausschusses
- Rates
- Haupt- und Finanzausschusses

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