

Vorlage Nr. 16/0278

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Bürgermeister Roland	Entscheidung	08.09.2016	8

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 170, Gebiet: Klarastraße

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 a BauGB vom 27.08.2015

Begründung:

Im Bereich der Klarastraße befindet sich südlich der Wohnhäuser Klarastraße 6 – 12 eine ca. 3200 qm große Freifläche im Blockinnenbereich. Im Jahre 2012 reichte die Deutsche Annington (heute Vonovia) nach der Privatisierung des vorhandenen Mehrfamilienwohnbestandes an der Klarastraße einen Antrag auf Bauvorbescheid zur Nachverdichtung für diese Freifläche ein.

Die Fläche war als unbeplanter Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB zu werten. Dementsprechend wurde für ein Bebauungskonzept zur Errichtung von 4 Doppelhäusern mit 8 Wohneinheiten und seitlich zugeordneten Garagen ein positiver Vorbescheid erteilt (siehe Anlage 1). Hinsichtlich der Bauweise fügte sich das Vorhaben in die bereits vorhandenen Baustrukturen im rückwärtigen Bereich, hier insbesondere die 4 Doppelhauseinheiten südlich der Mehrfamilienhausbebauung Klarastraße 18 – 22, ein.

Geplantes Bauvorhaben aus 2015

Das Grundstück für die geplante Neubebauung wurde in der Folge von einem neuen Investor erworben. Mit diesem wurden Gespräche zur beabsichtigten Bebauung geführt, in denen deutlich wurde, dass es unterschiedliche Vorstellungen über die städtebaulichen Ziele für den Standort gibt. Der neue Investor beabsichtigte insbesondere eine größere

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Verdichtung mit jetzt zwei Hausgruppen mit insgesamt 10 Reihenhäusern. Ein entsprechender Bauantrag wurde im Juli 2015 bei der Stadt Gladbeck eingereicht (siehe Anlage 2).

Eine Nachverdichtung berührt eine Vielzahl unterschiedlicher Belange, insbesondere jene der vorhandenen Anlieger. Deshalb bedarf es in jedem Einzelfall einer möglichst optimierten städtebaulichen Planung. 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 sollte eine weitere Verdichtung nur noch moderat erfolgen und mit einer höchstmöglichen Verträglichkeit für das Umfeld einhergehen.

Im Bauantrag aus dem Juli 2015 war ein angemessener Ausgleich der betroffenen Belange aus Sicht der Verwaltung nicht mehr garantiert. Dies resultierte 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 waren keine Besucherstellplätze vorgesehen, der private Stellplatznachweis wurde im Straßenraum geführt und die Zufahrt für Müllfahrzeuge über die Privatstraße zur Neubebauung wurde nicht zugelassen. Die Müllbehälter sollten an den Abfuhrtagen im vorhandenen Gehwegbereich der Klarastraße vor der vorhandenen Bebauung abgestellt werden, die Entfernung bis zu den neuen Wohnhäusern hätte hierbei bis zu 75 m betragen. Eine mögliche durchgängige Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Alfredstraße durch das Plangebiet zur Klarastraße würde durch eine Überbauung der möglichen Wegetrasse mit einer Garage abgetrennt.

Aufstellungsbeschluss vom 27.08.2015

Da im Rahmen von Abstimmungen mit dem Investor keine Einigung über die städtebaulichen Ziele der Nachverdichtung erzielt werden konnte, hat der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am 27.08.2015 einen Einleitungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gefasst, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am 30.06.2016 eine Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 170 erlassen.

Städtebauliches Ziel der Planung war 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. Hierbei wurde eine Bebauung mit vier Doppelhäusern entsprechend der Bauvoranfrage der Deutschen Annington als Maßstab angenommen.

Die Erschließung des Geländes sollte so gelöst werden, dass die Anforderungen der regelmäßig stattfindenden Verkehrsbewegungen, einschließlich der Müllentsorgung, befriedigt werden können und die Auswirkungen auf die vorhandene Vorderliegerbebauung minimiert werden. Im Straßenraum des Planungsgebietes sollten Besucherstellplätze realisiert werden. Zur Förderung der Nahmobilität für die Anlieger sollte eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung von der Alfredstraße ausgehend durch das Plangebiet gesichert werden.

Aktueller Sachstand

Im weiteren Verfahren wurden Verhandlungen mit dem Investor zur Umsetzung einer einvernehmlichen, gebietsverträglichen Planung geführt. Der Investor hat dabei in mehreren Abstimmungen und Gesprächen vorgebracht, dass eine Bebauung des Grundstückes mit 4 Doppelhäusern in dem betroffenen Wohnquartier nicht vermarktbar sei. Denkbar wäre die Entwicklung des Bereiches mit 3 Gebäudeeinheiten mit jeweils 3 Reihenhäusern für die es bereits konkrete Kaufinteressenten gibt. Für die Erschließung wurde eine Befahrung des Innenbereiches durch Müllfahrzeuge durch Vergrößerung der Verkehrsflächen und Verschiebung der Baufenster möglich gemacht. Durch die Verbreiterung der Verkehrsflächen können nunmehr auch Besucherparkflächen in diesem Bereich nachgewiesen werden. Das neue Konzept des Bauträgers vom 28.06.2016 ist als Anlage 3 der Vorlage beigefügt. Der Bauantrag aus dem Juli 2015 auf Errichtung von 2 Hausgruppen zu je 5 Wohneinheiten wurde mittlerweile vom Investor zurückgezogen.

Eine Prüfung der nunmehr vorgelegten Unterlagen kommt zu dem Ergebnis, dass sich die beabsichtigte Bebauung mit 3 Hauseinheiten zu je 3 Wohneinheiten in die Umgebungsbebauung einfügt. Insgesamt stellt sich die geplante Bebauung als offene, aufgelockerte Bauform dar. In den seitlichen Grenzabständen werden Flächen für den ruhenden Verkehr nachgewiesen. Das Müllfahrzeug kann im Einbahnverkehr in den Innenbereich einfahren und den Müll weitestgehend direkt an den Grundstücken aufnehmen. Lediglich für die östliche Hauseinheit ist aufgrund fehlender Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug ein Müllsammelplatz im Ausfahrtsbereich der Erschließung vorgesehen worden. Die max. Entfernung zu diesem Müllsammelplatz beträgt lediglich 25 m.

Der gesamte Neubaubereich wird von der Klarastraße aus erschlossen. Auf die geplante, durchgängige Fußwegebeziehung vom Neubaubereich über den vorhandenen Erschließungsweg der Hauseinheiten Alfredstraße 13 – 17 zur Alfredstraße soll verzichtet werden. Da sich dieser Erschließungsweg in privater Hand befindet, wäre eine öffentliche Nutzung der privaten Wegefläche nur schwer umsetzbar.

Die Bebauung des Blockinnenbereiches soll auf der Grundlage des zwischen dem Investor und der Stadt Gladbeck abgestimmten Bebauungskonzeptes umgesetzt werden. Das Vorhaben fügt sich im Sinne des § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung ein. Ein entsprechender Bauantrag wurde im Juli 2016 eingereicht. Eine städtebauliche Entwicklung und Sicherung durch einen Bebauungsplan ist nicht mehr erforderlich, der Aufstellungsbe-

schluss für den Bebauungsplan Nr. 170, Gebiet: Klarastraße, vom 27.08.2015 kann aufgehoben werden.

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:

Aufhebung des Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan Nr. 170, Gebiet: Klarastraße, vom 27.08.2015

Der Beschluss des Stadtplanungs- und Bauausschusses vom 27.08.2015 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170, Gebiet: Klarastraße, wird aufgehoben.

Der Bürgermeister



Ulrich Roland

- Ulrich Roland -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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