

Vorlage Nr. 16/0119

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss und Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss	Bürgermeister Roland	Entscheidung	14.04.2016	4

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 161, Gebiet: Otto-Hue-Straße

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Begründung:

Es ist beabsichtigt, die Flächen des ehemaligen Sportplatzes am Dahlmannsweg einer Wohnnutzung zuzuführen. Hierbei ist eine behutsame Nachverdichtung in Anlehnung an die gewachsene Siedlungsstruktur geplant. Die Umnutzung bietet dem Stadtteil die Chance, bisher fehlende oder unzureichend entwickelte Wohnungsangebote, insbesondere für Familien und ältere Bewohner Gladbecks zu realisieren. Ziel ist es, eine hohe Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil zu ermöglichen.

Erste Planungen für den Bereich wurden durch das Büro „plan-lokal GbR“ aus Dortmund im September 2013 im Rahmen einer Städtebaulichen Studie zum Sportplatz am Dahlmannsweg erarbeitet. Der Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss hat sich in seiner Sitzung am 26.09.2013 über die Entwicklung des Baugebietes Otto-Hue-Straße beraten und die Verwaltung beauftragt, ein Bauträger-Auswahlverfahren durchzuführen.

Favorisiert wurde eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern entlang der Otto-Hue-Straße in zwei bis dreigeschossiger Bauweise und südlich anschließender Einfamilienhausbebauung in einem variablen Haustypenmix. Erschlossen werden sollte das Wohngebiet von der Otto-Hue-Straße aus. Die städtebauliche Studie vom Januar 2014 ist dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Das von der Verwaltung im Jahre 2014 durchgeführte Bauträger-Auswahlverfahren führte zu keinem Vermarktungsergebnis.

Nach erfolgreichen Vermarktungsgesprächen zwischen der Verwaltung und der Wilma Wohnen AG aus Ratingen, beabsichtigt diese nunmehr eine Entwicklung der ehemaligen Sportplatzfläche. Es ist vorgesehen, die Fläche auf der Grundlage des vom Planungsbüro Post / Welters erarbeiteten und dieser Vorlage als Anlage beigefügten Planentwurfes zu bebauen bzw. zu erschließen.

Das Bebauungskonzept entspricht mit seinem auf die Schaffung von barrierearmen/-freien Wohnraum ausgerichteten Mix aus Mehrfamilienhäusern, Bungalows und Einfamilienhäusern den für das Baugebiet Otto-Hue-Straße formulierten städtischen Entwicklungszielen.

Der Entwurf sieht eine Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern als Straßenrandbebauung entlang der Otto-Hue-Straße vor. Über eine Stichstraße von der Otto-Hue-Straße aus werden auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes Einfamilienhäuser in Form von Doppelhäusern und barrierefreien Bungalows über private Stichwege erschlossen. Die östlich angrenzenden Wohnbereiche am Dahlmannsweg sollen über Fußwegeverbindungen an den Neubaubereich angeschlossen werden. Hierbei soll der Verbindungsweg zwischen den Grundstücken Dahlmannsweg 8 und 10 als kurze Verbindung zum Spielplatz Dahlmannsweg sowie der Verbindungsweg am ehemaligen Vereinsheim funktionstüchtig als äußere Erschließung durch den Bauträger realisiert werden. Das Vereinsheim soll als Ortsteilhaus weiterhin genutzt werden. Im westlichen Planbereich sollen Wegeverbindungen den umgestalteten Waldbereich als öffentliche Grünfläche erschließen.

Nach Abstimmung mit der Forstbehörde werden die Grün- bzw. Waldbereiche östlich und westlich des Wohngebietes komplett in die Planung einbezogen. Die westlich angrenzende Waldfläche wird in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt. Im Zuge des Waldumwandlungsverfahrens wird an einer anderen Stelle in Gladbeck entsprechender Ersatz geschaffen. Der erhaltenswerte Baumbestand innerhalb der Grünfläche an der Otto-Hue-Straße soll erhalten werden. Zudem ist es dadurch möglich, erforderliche Retentionsflächen für die Regenwasserentsorgung in diese Grünfläche zu integrieren.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie Flächen für Wald dar. Daher ist für die angestrebte Entwicklung die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der nachträglichen Berichtigung i. S. des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Durch die beabsichtigte Wiedernutzung der Sportplatzfläche zum Zwecke der Entwicklung einer Wohnbaufläche wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

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. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

1. Für das Gebiet Otto-Hue-Straße ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 03.03.2016 vorgesehenen Grenzen der Bebauungsplan Nr. 161 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: