

Vorlage Nr. 16/0211

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

| Vorlage für den | Berichterstatter | Zuständigkeit | Sitzung am | Punkt |
|---------------------------------|----------------------|---------------|------------|-------|
| Stadtplanungs- und Bauausschuss | Bürgermeister Roland | Vorberatung | 09.06.2016 | 10 |
| Rat | Ratsherr Angel | Entscheidung | 30.06.2016 | |

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr.170

Gebiet: Klarastraße

hier: Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre

Begründung:

Es ist beabsichtigt, für den Bereich Klarastraße, südlich der Wohnhäuser Klarastraße 6 – 12, eine Wohnbebauung zu entwickeln. Es handelt sich um 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 seinerzeit nach § 34 BauGB beurteilt und entsprechend der Bauvoranfrage ein Bebauungskonzept zur Errichtung von vier Doppelhäusern mit dementsprechend 8 Hauseinheiten und seitlich zugeordneten Garagen genehmigt. Diese Genehmigung lehnte sich an die bereits vorhandenen Baustrukturen im rückwärtigen Bereich, hier insbesondere an die vier Doppelhauseinheiten südlich der Mehrfamilienhausbebauung Klarastraße 18 – 22, an.

Das Grundstück für die geplante Neubebauung wurde zwischenzeitlich von einem neuen Investor erworben. Mit diesem wurden im Jahr 2015 eine Reihe von Gesprächen geführt. Hierbei wurde deutlich, dass es unterschiedliche Vorstellungen über die städtebaulichen Ziele für den Standort gibt. Der neue Investor beabsichtigt insbesondere eine größere Verdichtung mit zwei Hausgruppen mit insgesamt zehn Reihenhäusern. Ein entsprechender Bauantrag liegt der Stadt Gladbeck zur Bearbeitung vor.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Aus diesem Grund wurde für den betreffenden Bereich im Planungs- und Bauausschuss am 27.08.2015 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 170 mit dem Ziel gefasst, dass eine weitere Verdichtung nur noch moderat erfolgen und mit einer höchstmöglichen Verträglichkeit für das Umfeld einhergehen soll.

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 acht Hauseinheiten mit jeweils einer Wohneinheit ausgerichtet werden.

Die Erschließung des Geländes ist so zu lösen, 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 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.

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 zehn 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 der Investor auch nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 170, Gebiet: Klarastraße, seinen Bauantrag nicht wie grundsätzlich vorbesprochen zurückgezogen hat, soll zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen bis zur Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 BauGB erlassen 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 Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

Die als Anlage beigefügte Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre der Stadt Gladbeck zum Bebauungsplan Nr. 170, Gebiet: Klarastraße, wird beschlossen.

Der Bürgermeister



Ulrich Roland

- Ulrich Roland -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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

Satzung

über die Anordnung einer Veränderungssperre der Stadt Gladbeck für den Bereich des Bebauungsplanes Nr.170

Gebiet: Klarastraße vom.....



Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208), in Verbindung mit den §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), wird folgende Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre erlassen:

§ 1

Zur Sicherung der Planung im Gebiet des Bebauungsplanentwurfes Nr. 170, Gebiet: Klarastraße, aufgestellt durch den Beschluss des Stadtplanungs- und Bauausschusses vom 27.08.2015 wird eine Veränderungssperre angeordnet. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist aus der beigefügten zeichnerischen Abgrenzung vom 23.05.2016 ersichtlich. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Im Bereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 3

Diese Satzung tritt gem. § 16 Abs. 2 BauGB mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Gladbeck in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von 2 Jahren gem. § 17 Abs. 1 BauGB außer Kraft.

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 1 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.