

**Vorlage Nr. 16/0071**

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Bürgermeister Roland	Entscheidung	18.02.2016	5

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Bebauungsplan Nr. 172,**

**Gebiet: Wilhelmstraße**

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

**Begründung:**

Für das ca. 7.000 m<sup>2</sup> große, zentrumsnah gelegene Plangebiet soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Hilfe eines Bebauungsplanes sichergestellt werden.

Auf wesentlichen Teilen der Fläche war bis vor einigen Jahren die Firma „Mercedes Lueg“ ansässig.

Seit der Geschäftsaufgabe konnte das ehemalige Firmengelände bisher keiner neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Stadt verfolgt die Absicht, auf den Grundstücken bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbebauung zu entwickeln. Dadurch soll das Ziel, auch zukünftig verstärkt zentrumsnahes Wohnen zu fördern, weiter verfolgt werden.

Letztlich ist beabsichtigt, zur Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzung zur Ansiedlung von vornehmlich Wohnnutzungen, bestimmte in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungsarten und ggf. deren Unterarten auf der Grundlage der §§ 1 Abs. 5, 9 BauNVO im Baugebiet nicht zuzulassen. Dies betrifft etwa Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Für letztgenannte Nutzungen besteht bereits ein ausreichendes Angebot an anderer Stelle im Stadtgebiet.

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

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

Die geplante Wohnbebauung soll weiterhin durch eine aufgelockerte Struktur und mehrere Gebäude mit einer überschaubaren Größe, z. B. in Form von Stadtvillen o. ä., realisiert werden. Die überbaubaren Flächen sollen daher in Form kleinerer „Baufenster“ von jeweils ca. 250 qm Grundfläche festgesetzt werden. Als Bauweise wird dem entsprechend eine offene Bauweise vorgesehen. Die Gebäude sollen nicht mehr als 3 Vollgeschosse erhalten.

Durch die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur und die angestrebte Begrenzung der Vollgeschosse fügt sich die geplante Wohnbebauung in die bereits bestehende städtebauliche Struktur am Standort ein. Insbesondere die bestehende Bebauung auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite der Wilhelmstraße, ab der Einmündung Friedrich-Ebert-Straße in Richtung Osten, ist hierdurch vergleichbar gekennzeichnet.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll darüber hinaus sichergestellt werden, dass sowohl eine geordnete Erschließung der Grundstücke als auch eine verkehrstechnisch sinnvolle Anbindung der Wohnbaufläche mit Hilfe einer singulären Zu- bzw. Abfahrt, an die Wilhelmstraße erfolgt.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Beabsichtigt ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück insgesamt eine gemischte Baufläche dar. Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 daher 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

Für den Bebauungsplan fallen Kosten für Gutachten, hier: Artenschutz- bzw. Immissionschutzgutachten, an. Die Kosten können aus vorhandenen Haushaltsmitteln gedeckt werden.

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

1. Für das Gebiet: Wilhelmstraße wird innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 20.01.2016 vorgesehenen Grenzen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172, 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.

Der Bürgermeister



---

-Ulrich Roland-

---

In der Sitzung des

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

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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