

Vorlage Nr. 18/0090

Federf. Stadtamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Entscheidung	22.02.2018	6

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 172

Gebiet: Wilhelmstraße

1. Vorstellung des überarbeiteten Vorhabens

2. Aufhebung des Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m § 13a BauGB

Begründung:

Städtische Ziele

Auf der Fläche an der Wilhelmstraße 12, auf der bis vor einigen Jahren die Fa. „Mercedes Lueg“ ansässig war, soll eine Wohnbebauung entwickelt werden. Seit der Geschäftsaufgabe konnte das ehemalige Firmengelände bisher keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Durch den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan leitete der Stadtplanungs- und Bauausschuss am 18.02.2016 ein Bauleitplanverfahren für das Gebiet an der Wilhelmstraße ein.

Auf diesem Grundstück soll zentrumsnahes Wohnen entwickelt werden. Die geplante Wohnbebauung soll dabei durch eine aufgelockerte Struktur, z.B. in Form von Stadtvillen o.ä. realisiert werden. Die Bebauung soll sich in die bereits bestehende städtebauliche Struktur am Standort einfügen. Insbesondere die bestehende Bebauung auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite der Wilhelmstraße, ab der Einmündung Friedrich-Ebert-Straße in Richtung Osten, ist durch eine derartige Bebauungsstruktur vergleichbar gekennzeichnet.

Da die Zielvorstellungen des Grundstückseigentümers für die Nutzung der Fläche von den o.g. Zielen der Stadt Gladbeck deutlich abwich, beschloss der Rat der Stadt Gladbeck am 10.03.2016 die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre (Vorlage 16/0070) zur Sicherung der städtischen städtebaulichen Ziele. Durch Bekanntmachung der Satzung

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

im Amtsblatt am 14.04.2016 trat sie in Kraft. Im weiteren Verfahren wurden Verhandlungen mit dem Vorhabenträger zur Umsetzung einer einvernehmlichen Planung geführt. Die erforderlichen Änderungen und Weiterentwicklungen der Planung wurden abgestimmt, damit diese den formulierten Zielen der Stadt Gladbeck entspricht. Zuletzt erfolgte am 23.06.2016 im Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss ein Sachstandsbericht.

Vorhaben

Der Grundstückseigentümer sieht nunmehr den Bau dreier Stadtvillen mit größeren Wohnungen vor. Auf der westlichen Seite des Grundstücks soll ein dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und Tiefgarage entstehen. Im Erdgeschoss ist eine Tagespflege vorgesehen. In den Obergeschossen sind kleine Wohnungen geplant. Sie sollen seniorengerechtes Wohnen im Stadtzentrum Gladbecks ermöglichen.

Eine ausführlichere Vorstellung der Planung erfolgt im Rahmen der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses.

Weiteres Vorgehen

Die Stadtverwaltung vertritt die Auffassung, dass das überarbeitete neue Konzept des Grundstückseigentümers den beschlossenen Zielvorstellungen weitestgehend entspricht. Hinsichtlich der Art der Nutzung wurde ein angemessener Übergang zwischen den Verwaltungsgebäuden auf dem westlich anschließenden Nachbargrundstück hin zu einer Wohnbebauung in aufgelockerte Struktur in Form von Stadtvillen entworfen. Mit einem Gebäudkörper, der es vermag, als städtebauliche Dominante die Sichtachse aus der Stadtmitte in Richtung Süden zu beschließen, wurde eine ansprechende Planung vorgelegt, die der besonderen Lage gerecht werden kann.

Ein formelles Genehmigungsverfahren vorausgesetzt, ist eine planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB denkbar. Wie vorgestellt würde sich die geplante Nutzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügen. Auch das geplante Maß der baulichen Nutzung (Höhe, Geschossigkeit), die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll sowie die Bauweise würden sich in die umgebende Bebauung einfügen. Planungsrechtlich müsste nach dem derzeitigen Stand der Planung somit kein Bebauungsplan zur städtebaulichen Entwicklung und Sicherung aufgestellt werden. Demnach kann die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.02.2016 beschlossen werden. Hierdurch würde die Rechtsgrundlage für die Veränderungssperre entfallen und selbige unwirksam.

Anlage:

Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses (Stand 18.02.2016)

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:

1. Der Stadtplanungs- und Bauausschuss nimmt die Vorstellung des überarbeiteten Konzeptes für das Vorhaben auf dem Grundstück Wilhelmstraße 12 (ehemalige Autohaus LUEG) zur Kenntnis.
2. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan Nr. 172, Gebiet: Wilhelmstraße vom 18.02.2016 wird aufgehoben.

Der Bürgermeister
I.V.



Dr. Volker Kreuzer
- Stadtbaurat -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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