

**Vorlage Nr. 20/0104**

Federf. Stadtamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Entscheidung	19.03.2020	6

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Bebauungsplan Nr. 180, Gebiet: Hartmannshof, Brauckstraße  
 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i. V. mit § 13 a BauGB  
 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren**

**Begründung:**

Anlass und Ziel

Das Plangebiet umfasst heute im Wesentlichen einen Parkplatz und daran angrenzende Grünflächen mit Baumstandorten. Der Parkplatz wurde in den 1970ern hergestellt, als das achtgeschossige Gebäude am Busfortshof 18 von einem Wohnheim in ein Verwaltungsgebäude der damaligen VEBA AG umgenutzt wurde. Seit der Schließung des Verwaltungsstandortes liegt dieser Parkplatz allerdings brach und ist -mit Ausnahme der zeitweisen Freigabe an Spieltagen zum Parken für Sportplatzbesucher der südlich angrenzenden Sportanlage Busfortshof- ungenutzt. Im Jahr 2003 gab es Überlegungen zum Bau eines Suchttherapiezentrum an diesem Standort, die aber wieder verworfen wurden.

Von der Vonovia und der E.ON als Eigentümerinnen der Fläche ist nun beabsichtigt, das Plangebiet für eine Wohnnutzung zu entwickeln.

Als Arrondierung der Stadtteileingangssituation sowie zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes sind Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 80 barrierearmen und zeitgemäßen Wohneinheiten als Mietwohnungsbau geplant. Die Neubauten sind mit überwiegend drei Geschossen plus Staffelgeschoss bzw. in einem kleinen Bereich auch mit vier Geschossen vorgesehen. Ein Teil der entstehenden Wohnungen soll der öffentlichen Förderung zugeführt werden.

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

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

Die im städtebaulichen Zusammenhang entstehenden Freiräume werden durch ein Freiraumkonzept qualifiziert und durch Wegeverbindungen vernetzt. Der Baumbestand soll soweit wie möglich erhalten und die neuen Stellplatzanlagen begrünt werden. Darüber hinaus sind Mietergärten und neue Spiel- und Aufenthaltsbereiche vorgesehen. Die Neubauten sollen mit Gründächern errichtet werden.

Das Plangebiet wird ausgehend von der Brauckstraße über die Straße Hartmannshof erschlossen. Im nördlichen Bereich ist die Fortführung der in West-Ost-Richtung verlaufenden vorhandenen Privatstraße nördlich der Wohngebäude am Busfortshof 2-6 mit einem direkten Anschluss an den Hartmannshof geplant. Der heute über den Parkplatz in West-Ost-Richtung verlaufende Fuß- und Radweg -mit weiterem Anschluss an die Halde und die Sportanlage nach Westen und den Busfortshof nach Osten- soll als wichtige Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr ausgebaut und öffentlich gewidmet werden. Auch auf der Nord-Süd-Achse soll innerhalb des Plangebietes eine Fußwegeverbindung entstehen. Diese bindet den unmittelbar nördlich des Plangebietes an der Brauckstraße liegenden ÖPNV-Haltepunkt „Hartmannshof“ auf kurzem Weg an.

Für den ruhenden Verkehr werden für die neuen Wohneinheiten entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung ca. 70 Pkw-Stellplätze berücksichtigt. Die Integration von E-Ladesäulen ist vorgesehen. Weitere Mobilitätsangebote werden im Verlauf der Planung untersucht. Des Weiteren werden zeitgemäße Fahrradstellplätze, zum Teil witterungsgeschützt in Zwischenbauten, entsprechend den Vorgaben der Stellplatzsatzung bereitgestellt.

Zur Umsetzbarkeit des Bauvorhabens ist die Verlegung einer auf dem Grundstück vorhandenen öffentlichen Entwässerungsleitung (Kanal) notwendig. Die Kosten werden von der Vonovia übernommen und die Details im weiteren Verfahren abgestimmt.

Bei der Planung wurden die Ergebnisse der städtebaulichen Entwicklungsstudie „Brauck Süd“, die im Rahmen des Projekts „Soziale Stadt Brauck“ 2012 entstanden sind, berücksichtigt.

### Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Brauck in der Gemarkung Gladbeck, Flur 54, Flurstücke 22, 33, 184 und 192 sowie 16 und 202 teilweise. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,18 ha. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Brauckstraße (Flurstück 188),
- im Osten durch die Grundstücke der bestehenden Wohngebäude an der Brauckstraße/am Busfortshof (Flurstücke 66 und 193) und des AWO-Gebäudes (Flurstück 18),
- im Süden durch das Grundstück des zur Sportanlage Busfortshof zugehörigen Vereinsheims (Flurstück 34) und

- im Westen von den Grundstücken der bestehenden Wohngebäude westlich des Hartmannshofs (Flurstück 30) und der nördlich liegenden Grünfläche (Flurstück 183).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Anlage zu entnehmen.

### Verfahren

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Zurzeit bestehen für den Planbereich der seit dem 31.12.1965 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 sowie der seit dem 19.05.1972 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28, 1. Änderung. Für das Plangebiet sind ein Stellplatz sowie im Norden an der Brauckstraße bzw. im Süden (Flurstück 33) eine nicht überbaubare Grundstücksfläche, die zu begrünen oder landschaftsgärtnerisch zu gestalten ist, festgesetzt. Das Flurstück Nr. 16 sowie der Hartmannshof sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zwei im Bebauungsplan Nr. 28, 1. Änderung, festgesetzte Leitungen (Gas) mit Schutzstreifen sind zwischenzeitlich nicht mehr in Betrieb.

Da die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne dem geplanten Vorhaben widersprechen, ist für die planungsrechtliche Absicherung des Bauvorhabens die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Zugleich sollen die genannten aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 180 aufgehoben werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der dementsprechenden zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen. Das Bebauungsplanverfahren soll daher auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Ergänzend zum Bebauungsplan werden zwischen der Stadt und der Vonovia als Vorhabenträgerin ein Städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Der Städtebauliche Vertrag wird unter anderem Vereinbarungen zum Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau und zur Kostentragung beinhalten. Die Kosten für die Planung sowie für erforderliche Gutachten werden durch die Vorhabenträgerin übernommen.

**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

**Wesentliche klimarelevante Auswirkungen:**

keine

folgende

\* sind im Verfahren zu ermitteln

**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 Hartmannshof, Brauckstraße ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 03.03.2020 vorgesehenen Grenzen der Bebauungsplan Nr. 180 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
3. Der Bebauungsplan Nr. 28, Gebiet: Hartmannshof, rechtsverbindlich seit dem 31.12.1965 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Gebiet: Hartmannshof, rechtsverbindlich seit dem 19.05.1972 sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 180, Gebiet: Hartmannshof, Brauckstraße, aufgehoben werden.
4. Es ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der insbesondere enthält, geförderten Wohnraum zu schaffen und die Kosten der Planung auf den Vorhabenträger zu übertragen.

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: