



Der Aumann GmbH sind die wesentlichen Herausforderungen für eine städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle bewusst. So muss eine Lösung für den ruhenden motorisierten Verkehrs gefunden werden, unter Berücksichtigung der zeitlich begrenzten, dann aber insbesondere an Freitagen auch sehr intensiven Auswirkungen durch die benachbarte Moschee. Mit der Gemeinde sind in dreiseitigem Austausch (Stadt-Moscheegemeinde-Aumann GmbH) bereits zielführende Gespräche diesbezüglich geführt worden. Es ist absehbar, dass im Laufe der Bauleitplanverfahren eine vollständige Lösungskonzeption erstellt werden kann.

### Analyse des Plangebietes

Das Gebiet ist durch die Stadtverwaltung eingehend analysiert worden. Dabei wurden die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken erhoben (SWOT-Analyse). Bei dieser Analyse wurde vorausgesetzt, dass sich die potenzielle Entwicklungsfläche über einen Gesamtbereich erstreckt, der sowohl den Standort des ehemaligen Möbelhauses Tacke als auch den westlich der Straße Bramsfeld gelegenen Bereich zwischen Moschee und Bestandbebauung umfasst, der zuvor als Stellplatz für das Möbelhaus diente. Diese beiden Teile müssen städtebaulich aufeinander abgestimmt und demnach gemeinsam analysiert werden. Hierauf basierend konnten städtische Ansprüche und Ziele an eine Entwicklung formuliert werden.

### *Stärken*

- Integrierte Lage des Plangebiets, geringe Entfernung zu Innenstadt/ Zentrumsbereich und zu sozialer Infrastruktur
- Räumliche Nähe und gute Erreichbarkeit zu Naherholungsangeboten insbesondere zu Fuß und mit dem Fahrrad: Bürgerpark und Wittringer Wald mit Sportstätten im Westen, Nattbachtal und Landschaftsraum im Osten des Plangebiets
- Gute Anbindung an überörtlichen Verkehr über die Autobahn A2 sowie die B224/A52
- Zugang zu ÖPNV in räumlicher Nähe (Bus)
- Innere Erschließung durch die Straße Bramsfeld bereits gegeben
- Charakteristische und stadtbildprägende Bestandsbebauung, städtebaulich Einheiten im Bereich der Landstraße/Wielandstraße ablesbar
- Westliche Seite des Plangebiets ohne rückzubauende Baustrukturen
- Keine wesentlich störenden Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe
- Westlicher Teilbereich: Keine nennenswerten Altlastenvorkommnisse

### *Schwächen*

- Straßenzustand von Bramsfeld verbesserungswürdig, keine Begrünung
- Einzige Erschließungsmöglichkeit der Plangebiete über Bramsfeld, bislang kein anderer Zugang vorhanden
- Plangebiet (östlich) grenzt unmittelbar an Bahntrasse an
- Altlastenvorkommen im östlichen Plangebiet
- Benötigter Parkraum für die Moschee vor allem Freitagnachmittag (Gebetszeit) führt zu hoher Flächenbeanspruchung im Quartier

### *Chancen*

- Schließung einer Lücke im Siedlungsgefüge und Schaffung eines einheitlichen baulichen Stadtbildes
- Durchgehende bauliche Fassung der Straße Bramsfeld durch Weiterführung der baulichen Kante möglich
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Möglichkeit der Eigentumsbildung
- Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen, z.B. SeniorInnen
- Integration und städtebauliche Einbindung der Moschee in das neue Quartier
- Lösung der Parkproblematik (insbesondere Freitagnachmittag) durch Umsetzung eines integrierten Parkraumkonzepts
- Klimawandelanpassung durch Starkregenvorsorge und Entwässerungskonzept

### *Risiken*

- Hohes Verkehrsaufkommen durch Moscheebetrieb vor allem Freitagnachmittag
- Parksuchverkehr im neuen Quartier
- Notwendige Überarbeitung der Erschließung bei zukünftiger Entwicklung des Grabelandes im westlichen Plangebiet
- Konflikte zwischen neuen und bestehenden Nutzungen (z.B. Moschee)
- Altlastenvorkommen im östlichen Plangebiet
- Bahnlärm im östlichen Plangebiet
- Überflutungsrisiko bei Starkregen

### Städtische Ansprüche an die Neuentwicklung

Aus den Analyseergebnissen wurden städtische Ansprüche an die Neuentwicklung abgeleitet. Diese Ansprüche wurden stets alle Interessent\*innen am Erwerb der angebotenen Flächen einheitlich durch die Stadtverwaltung kommuniziert.

### *Grundsätzlich*

- Die Flächenanteile auf der westlichen Seite der Straße Bramsfeld sind nach § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich) einzuschätzen. Um hier Wohnbauflächen zu entwickeln, ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

### *Bauliches/räumliches Konzept*

#### a) Integration des Vorhabens in die Umgebung

- Das Vorhaben hat sich hinsichtlich der Maßstäblichkeit/Dimensionen der Baukörper in die nähere Umgebung zu integrieren.
- Die Geschossigkeit des Vorhabens richtet sich nach der Geschossigkeit in der näheren Umgebung (max. III + SG).
- Abstandflächen von Hochbauten liegen auf dem eigenen Grundstück.
- Es bedarf einer städtebaulichen Bezugnahme der Entwicklungen auf beiden Seiten der Straße Bramsfeld (Sicht- und Wegebeziehungen, Baufluchten, Baukanten, Platzabfolgen).

#### b) Bauweise

- Es soll eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern entstehen.

- Es wird keine Präferenz hinsichtlich der Bauweise formuliert; Freistehende Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung sind denkbar, jedoch nicht ausschließlich Reihenhausbauung.

c) Maß der baulichen Nutzung/Ausnutzung der Grundstücke

- Die Obergrenzen des § 17 BauNVO sind auf jedem Grundstück einzuhalten (Allgemeines Wohngebiet: GRZ 0,4, GFZ 1,2).

d) Raumaufteilung und -gestaltung

- Es ist ein möglichst geringer Versiegelungsgrad anzustreben.
- Der städtebauliche Entwurf soll keine „Restflächen“ beinhalten.

e) Ausnutzung des Grundstücks

- Der Anteil der Freiflächen (insb. Grünflächen wie Spielplätze) hat mind. 20 % an der Gesamtfläche des Plangebietes zu betragen.

*Nutzungskonzept*

a) Art der Nutzung

- Vorzusehen ist eine Wohnnutzung >> Allgemeines Wohngebiet (WA).
- Es ist ein möglichst hoher Anteil an gefördertem Wohnungsbau einzuplanen.

b) Verträglichkeit der Nutzung

- Immissionsrichtwerte werden eingehalten.

c) Qualität der Nutzungen

- Es sind Ruhebereiche für die Wohnnutzungen vorgesehen.

*Verkehrs- und Erschließungskonzept*

a) Äußere Erschließung (Verkehrliche Anbindung des Grundstücks)

- Es sind Aussagen zur Konzeption der äußeren Erschließung erforderlich (Künftige Verkehrszunahme, Einbahnstraßenregelung, Knotenpunktkapazitäten).
- Es ist ein Anschluss an das bestehende Rad- und Fußwegenetz vorzusehen.

b) Innere Erschließung (Erschließung auf dem Grundstück/Erschließung des Gebäudes)

- Es wird ein Parkraum- und Verkehrskonzept vorgelegt. (Resilienz gegenüber Parkdruck insb. an Freitagen)
- Insgesamt ist ein möglichst geringer Verkehrsflächenanteil vorzusehen.
- Es bedarf einer qualitativen Gestaltung des Verkehrsraums. (Begrünung, nicht bloß Mindestbreiten, Gästestellplätze)
- Es sind Haltebereiche im Verkehrsraum vorzusehen. (z.B. für Lieferdienste, Pflegedienste etc.)

c) Stellplätze Ausführung

- Ein Pkw-Stellplatz muss den von der Stadtverwaltung regelmäßig berücksichtigten Maßen entsprechen.
- Es darf keine Überhangflächen von Pkw-Stellplätzen auf Grünflächen geben.
- Eine Fahrradabstellfläche muss den von der Stadtverwaltung regelmäßig berücksichtigten Maßen entsprechen.

d) Stellplatznachweis

- Es ist die rechtskräftige Stellplatzsatzung der Stadt Gladbeck zu beachten:  
Ortsrecht Gladbeck

e) Entsorgung

- Es sind ausreichend dimensionierte Flächen für Entsorgung(sfahrzeuge) vorzusehen.

f) Dimensionierung der Verkehrsräume/Fahrgassen

- Die Verkehrsräume sind nach den Vorgaben der RAS 2006 zu dimensionieren.
- Fahrgassen zu Stellplätzen müssen den von der Stadtverwaltung regelmäßig berücksichtigten Maßen entsprechen.

Rahmenplanung

Die Stadtverwaltung hat aus den aufgeführten Zielen und Ansprüchen wiederum Rahmenpläne erarbeitet, die dieser Vorlage als Anlage beigefügt sind. Sie werden im Laufe des Ausschusses näher erläutert. Aus diesen Rahmenplänen werden städtebauliche Entwürfe abgeleitet, die dann im Laufe des Bebauungsplanverfahrens verbindlich beschlossen werden sollen.

Bebauungsplanverfahren

Für den Planbereich existiert bereits ein älterer Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2001. Da dieser auf der Basis einer älteren, mittlerweile mehrfach novellierten Fassung des Baugesetzbuches gefasst wurde, ist eine Neufassung des Aufstellungsbeschlusses sinnvoll. Hierdurch kann das Verfahren von Beginn an auf die derzeit gültige Fassung des Baugesetzbuches umgestellt werden.

Parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes muss der Flächennutzungsplan, der wesentliche Teile des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche darstellt, zugunsten einer Wohnbaufläche geändert werden.

Hierzu soll ein entsprechender Beschluss in der gleichen Sitzung (siehe Vorlage 20/0408) gefasst 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

**Wesentliche klimarelevante Auswirkungen:**

keine

folgende

Im Laufe des Verfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, der auch auf die klimarelevanten Auswirkungen eingehen wird.

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität beschließt wie folgt:

**I: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) und (4) BauGB**

1. Für das Gebiet Bramsfeld / Wielandstraße ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 23.11.2020 vorgesehenen Grenzen der Bebauungsplan Nr. 182 aufzustellen.
2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist entsprechend § 7 Abs. 2 der Hauptsatzung durchzuführen.

**II: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 129, Gebiet Bramsfeld Wielandstraße vom 22.11.2001 wird aufgehoben.

Die Bürgermeisterin  
i. V.



---

Dr. Volker Kreuzer  
- Stadtbaurat -

---

In der Sitzung des

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

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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