

Vorlage Nr. 25/0316

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Verkehr

Vorlage für den	Berichtersteller:in	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität	Erster Beigeordneter/Stadtbaurat Dr. Volker Kreuzer	Entscheidung	28.08.2025	6

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 184,

Gebiet: Buersche Straße/ Erlenstraße/ Charlottenstraße

I. Beschluss über die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Begründung:

Planungsanlass und Zielsetzung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist derzeit durch einen seit 2002 leerstehenden Gebäudekomplex (sogeannter ehemaliger „Erlenkrug“) mit einer eingeschossigen Bebauung entlang der Buersche Straße und einer rückwärtig angrenzenden, sechsgeschossigen Bebauung bebaut. In der Vergangenheit prägten den zur Buersche Straße orientierten Gebäudeteil gewerbliche Nutzungen (Lebensmitteldiscounter, Schank- und Speisewirtschaft). Da es einerseits immer wieder zu Anfragen für eine bauliche Erweiterung oder Neubebauung im Planbereich kommt, andererseits aber seit vielen Jahren keine neue Nutzung etabliert werden konnte und die Gebäude zunehmend verfallen, soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die geordnete städtebauliche Revitalisierung des Grundstückes ermöglicht werden. Zurzeit besteht für den Planbereich kein Bebauungsplan und die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Durch den nunmehr geplanten Abriss der Gebäude mittels Abrissverfügung ergibt sich die Möglichkeit einer Neuordnung und Bebauung des Grundstückes, die den sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen und klimatischen Belangen der heutigen Zeit Rechnung trägt.

Mitzeichnungen				
Bürgermeisterin:	Erster Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Stadtkämmerin/ Beigeordnete:	Beigeordnete:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Festsetzungen und städtebauliche Konzeption

Die Umgebung ist vorrangig durch das Wohnen geprägt. Um eine städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den umgebenden Nutzungen zu ermöglichen, wird die künftige Entwicklung des Plangebietes als Wohnstandort präferiert. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sodass auch nicht störende gewerbliche Nutzungen etabliert werden können. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche sollen eine ebenfalls dem Maßstab des städtebaulichen Umfeldes angepasste Bebauung zulassen. Vorgesehen ist die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei Vollgeschosse in Kombination mit der Festlegung einer maximalen Höhe, sodass eine geordnete und gemäßigte Höhenentwicklung für den Standort ermöglicht wird.

Gestalterische Festsetzungen ermöglichen ein Mindestmaß an städtebaulicher und architektonischer Qualität. Die Festsetzung von Satteldach und Hauptfirstrichtung verstärkt in Kombination mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise und der Baulinie die Ausbildung einer städtebaulichen Raumkante entlang der Buersche Straße. Gleichzeitig wird der rückwärtige Bereich weitestgehend von Bebauung freigehalten. Durch eine partielle Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen wird ein zum Verkehr hin abgeschirmter, beruhigter und grüner Blockinnenbereich mit Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Bewohner:innen ermöglicht.

Um der potenziell hohen Bebauungsdichte, die mit einer Blockrandbebauung einhergeht, gerecht zu werden, oberirdische Flächen zu entlasten und den vorhandenen Baumbestand zu schützen, ist vorgesehen, den Großteil des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Erschließung der Neubebauung kann sowohl über die Erlenstraße als auch über die Charlottenstraße erfolgen. Die Aufweitung des Gehweges nördlich des Plangebietes ermöglicht die verkehrssichere Erschließung der Neubebauung und der angrenzenden Bushaltestelle für Fußgänger:innen.

Klimaanpassung

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zudem eine Reihe von Festsetzungen vorgesehen, die eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung fördern. Sie tragen in ihrer Gesamtheit zu einer Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Minderung lokaler Klimabelastungen bei. Insbesondere folgende Maßnahmen wirken sich positiv aus:

- Begrünung der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports
- Begrünung von Tiefgaragen
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
- Gestaltung nicht überbauter Flächen als Vegetationsflächen
- Mindestanteil an Vegetationsflächen im Vorgartenbereich von 50 %
- Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen
- Stellplätze, Stellplatzflächen und Zufahrten aus wasserdurchlässigen Belägen

Schallimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Buersche Straße, Bülser Straße, Erlenstraße und Charlottenstraße ermittelt und beurteilt. Auf das Plangebiet wirken entsprechende Schallimmissionen ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die passiven lärmindernden Maßnahmen, die in der Schalltechnischen Untersuchung und den textlichen Festsetzungen vorgegeben sind, gewährleistet. Im Rahmen der Baugenehmigung sind die Maßnahmen auf das tatsächliche Bauvorhaben bezogen zu konkretisieren.

Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Stufe I) kommt zu dem Ergebnis, dass eine geringe Anzahl von planungsrelevanten Arten potenziell im Plangebiet vorkommen kann und eine Beeinträchtigung durch Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Um eine Beeinträchtigung und Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher auszuschließen, sind Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Amt für Umwelt, Klima und Energie der Stadt Gladbeck abzustimmen und umzusetzen. Ein besonderer Fokus soll bei der Betrachtung durch eine ökologische Baubegleitung auf den Artengruppen Säugetiere/Fledermäuse und gebäudebewohnende Brutvögel liegen. Die Vorgaben zur Bauzeitenregelung, Ökologischen Baubegleitung und Kompensation wegfallender Spalten- und Höhlenquartiere sind einzuhalten.

Überleitung in geltendes Recht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 wurde am 08.12.2022 durch den Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität der Stadt Gladbeck unter den damals geltenden Rechtsvorschriften beschlossen. Inzwischen erfuhr das Baugesetzbuch einige Novellierungen, die vor allem die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Veröffentlichungsvorschriften gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffen. Aufgrund der bevorstehenden Beschlussfassung der Veröffentlichung soll der Bebauungsplan Nr. 184 in geltendes Recht übergeleitet werden. Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB können einzelne Schritte des Aufstellungsverfahrens nach Vorschriften des geänderten Rechts durchgeführt werden. Das Bebauungsplanverfahren soll daher auf der Basis des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) weitergeführt werden.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 184, Gebiet: Buersche Straße, Erlenstraße, Charlottenstraße gefasst (siehe Vorlage Nr. 22/0494).

Der Bebauungsplan Nr. 184 soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die betroffene Fläche liegt im bebauten Innenbereich der Stadt Gladbeck und dient der Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gelten die Regelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet insbesondere, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts, die Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet wird. Auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB entfällt.

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 09.01. bis 23.01.2023 im Neuen Rathaus, im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Verkehr (vormals Amt für Planen, Bauen, Umwelt), über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im nächsten Verfahrensschritt soll die Veröffentlichung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden. Die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Veröffentlichung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattfinden.

Zur Sicherung der Planung ist unterdessen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 eine Veränderungssperre erlassen worden. Diese wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 12.02.2025 erstmalig verlängert (siehe Vorlagen Nr. 23/0207 und 24/0513).

Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplan Nr.184 vom 31.07.2025

Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 184 vom 31.07.2025

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

Die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche im Norden des Plangebietes erfolgt auf im Privateigentum befindlichen Flächen. Aufgrund der Inanspruchnahme eines kleinen Teils privater Flächen entstehen etwaige Übernahme- oder Entschädigungsansprüche. Die genauen Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bemessen werden.

Klimarelevante Auswirkungen:

keine wesentliche Klimarelevanz
Die Durchführung der Haupt- und Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).

keine negative oder eine positive Klimawirkung
Die Durchführung der Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).

eine negative Klimawirkung
Die Alternativenprüfung wurde durchgeführt und das Prüfungsergebnis ist als Anlage beigefügt.

Es wird auf die detaillierte Darstellung der Klimawirkung in Kapitel 19 der Begründung zum Bebauungsplan vom 31.07.2025 verwiesen.

Beschlussentwurf:

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

Beschluss über die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184, Gebiet: Buersche Straße/ Erlenstraße/ Charlottenstraße wird gemäß § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) auf die zuletzt durch Artikel 3 G des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geänderte Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) umgestellt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 184, Gebiet: Buersche Straße/ Erlenstraße/ Charlottenstraße, in der Fassung vom 31.07.2025 einschließlich der Begründung vom 31.07.2025 wird zugestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 184, Gebiet: Buersche Straße/ Erlenstraße/ Charlottenstraße, in der Fassung vom 31.07.2025, ist mit der Begründung vom 31.07.2025 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu veröffentlichen.

Die Bürgermeisterin

IV



- Dr. Volker Kreuzer -

Erster Beigeordneter/Stadtbaurat

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses

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