

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	24.02.2005	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 136

Gebiet: Horster-, Boy, Roßheidestraße, (Brauck A)

hier: 1. Sachstandsbericht

2. Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches

Begründung:

1. Sachstandsbericht

Die VITERRA AG als Haupteigentümerin der Grundstücke im Bereich der als "Brauck A" bezeichneten Siedlung zwischen der Horster Straße, Boystraße und Roßheidestraße hat bereits im Jahre 2002 die Privatisierung der Liegenschaften, hier im Besonderen den Wohnungsbestand der Vorkriegszeit, angekündigt.

Um nach einer Privatisierung des Wohnungsbestandes (in erster Linie Reihenhäuser) den Erwerbern eine Erweiterung der Wohnfläche zu ermöglichen und trotzdem den Charakter der Siedlung zu erhalten, hat die Viterra AG Herrn Prof. Dipl. Ing. Hans Günter Hofmann von der Architektengruppe Alt Niederkassel aus Düsseldorf mit der Bearbeitung eines Rahmenplanes beauftragt. Wie bereits in den Privatisierungsquartieren in Zweckel und Schultendorf ist der Erhalt der Eigenart der Siedlung in Verbindung mit möglichen baulichen Erweiterungen sowie der Nachweis der Flächen für den ruhenden Verkehr umzusetzen. Darüber hinaus sind bauliche Ergänzungen auf Brachflächen sowie Bebauung von Baulücken (die zum Teil durch Kriegseinwirkungen entstanden sind) vorgesehen.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 23.01.2003 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 136 für das Gebiet Horster -, Boy-, Roßheidestraße gefasst.

In enger Zusammenarbeit mit dem Baudezernat entstand ein vorläufiger Rahmenplan, der einerseits den Siedlungsgrundriss und –charakter erhält, andererseits aber auch Anbauten im rückwärtigen Bereich zulässt und in Teilbereichen eine maßvolle Verdichtung auf Brachflächen und in Baulücken vorsieht.

Der Rahmenplan wurde den Bewohnern in einer von der Viterra AG durchgeführten Rahmenveranstaltung vorgestellt. Anschließend wurden jeweils zweitägige Workshops (inkl.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Ortsbegehungen) gemeinsam mit den Betroffenen durchgeführt. Im Dialog mit den Bewohnern wurden vor Ort Änderungswünsche auf ihre Machbarkeit überprüft und alternative Planungen für Teilbereiche erarbeitet. Die umfangreichen Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Zusätzlich zu Entwicklung des Bebauungsplanes wurde der Erhalt des Siedlungsbildes über eine Denkmalbereichssatzung gesichert. Gerade der gartenstädtische Teil der Siedlung, der zwischen 1912 und 1914 gebaut worden ist, einschließlich der Ergänzungen des Wiederaufbaus und der sich durch eine kleinteilige abwechslungsreiche Bebauung, einen geschwungenen Straßenverlauf und alten Baumbestand auszeichnet, sollte nach Einschätzung des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege als Denkmalbereich geschützt werden.

Die Vorgänge zur Rahmenplanung und Denkmalbereichssatzung „Brauck A“ wurden dem Planungsausschuss in seiner Sitzung am 18.09.2003 zur Kenntnis gegeben.

Die Satzung für den „Denkmalbereich Brauck A“ ist am 18.12.2003 in Kraft getreten. Darüber hinaus wurde eine Gestaltungsfibel für den Denkmalbereich als Information und Arbeitshilfe erarbeitet. Diese beschreibt die Besonderheiten der Siedlung und formuliert Vorgaben für Gestaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die von der Unteren Denkmalbehörde genehmigt werden müssen.

Große Teile der Siedlung sind mittlerweile privatisiert worden. Die Neuaufteilung der Grundstücke sowie die Umsetzung des Nachweises von Flächen für den ruhenden Verkehr (Garagen- bzw. Stellplatzanlagen) sind durch die Viterra umgesetzt worden. Der Erhalt von straßenbildprägenden Grünflächen sowie Straßenbäumen konnte durch Übernahme der entsprechenden Flächen durch die Stadt Gladbeck gesichert werden.

Zur Sicherung der baulichen Entwicklung, insbesondere der Erweiterungsbauten über den Bestand hinaus, ist die Weiterführung des Bebauungsplanes dringend notwendig. Das Verfahren zum Bebauungsplan wird weiterhin in Abstimmung mit der Viterra AG, bearbeitet durch Herrn Prof. Dipl. Ing. Hans Günter Hofmann, weitergeführt.

2. Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 23.01.2003 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 136 für das Gebiet Horster -, Boy-, Roßheidestraße gefasst. Hierbei ist der räumliche Geltungsbereich bis an den Südpark festgelegt worden. (siehe Anlage).

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan auf den eigentlichen Kernbereich der Siedlung „Brauck A“ bzw. auf den Bereich der Denkmalsbereichssatzung zu beschränken und zu konzentrieren. Insbesondere die Bereiche der südlichen Antoniusstraße und Boystraße gehören nicht zu diesem Bereich. Hier sind weitestgehend neu modernisierte Geschosswohnungen der Viterra bzw. Privatgrundstücke mit Mehrfamilienhäusern betroffen. Für diese Bereiche besteht keine Notwendigkeit zur Entwicklung eines Bebauungsplanes. Die Steuerung der Zulässigkeit von Vorhaben ist hier gemäß § 34 Baugesetzbuch möglich.

Für die Weiterführung des Bebauungsplanes ist eine Bestandsaufnahme der bereits durchgeführten Maßnahmen wie z.B. Grundstücksteilungen, Bau von Stellplatzanlagen etc. erforderlich. Darüber hinaus sind verschiedene Gutachten wie z. B. Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erstellen. Diese, von der Viterra noch durchzuführenden Arbeiten, sollen lediglich für den Kernbereich erarbeitet werden, um somit Kosten und insbesondere wichtige Zeit zu sparen. Somit können die neuen Erwerber schneller die durch den Bebauungsplan möglichen Gebäudeerweiterungen umsetzen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Einnahme (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Zuschüsse		
Beiträge Dritter		

Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Personalkosten		
Unterhaltungs- und Betriebskosten		
Finanzierungskosten		

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Reduzierung des Planbereiches

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 der Stadt Gladbeck, Gebiet: Horster -, Boy-, Roßheidestraße, (Brauck A), wird in Abänderung des Beschlusses des Stadtplanungs- und Bauausschusses vom 23.01.2003 auf den Bereich der zeichnerischen Darstellung vom 08.02.2005 verkleinert.

Der Bürgermeister
I.V.

Stojan
-Stadtbaurat-

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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