

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	24.11.2005	14

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Wohnbauflächenentwicklung / -vermarktung

Wohnbauprojekt Hegestraße / Lottenstraße

- Sachstandsbericht -

Tischvorlage

Begründung:

Aktueller Sachstand

Dem Stadtplanungs- und Bauausschuss / Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss wurde zuletzt in der Sitzung am 09.06.2005 / 16.06.2005 zu dem oben genannten Thema ein Sachstandsbericht vorgelegt.

Seitdem hat sich die Verwaltung vertieft mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Wohnbauflächenentwicklung im Bereich Hegestraße / Lottenstraße befasst und das städtebauliche Konzept weiter konkretisiert.

Es wurden Gespräche über die maximale Ausdehnung des zukünftigen Baugebiets geführt mit dem Kreis Recklinghausen – Untere Landschaftsbehörde – am 21.06.2005 / 26.10.2005 und mit der Bezirksregierung Münster am 16.11.2005.

Nach Einschätzung der Vertreter der Unteren Landschaftsbehörde und der Bezirksregierung Münster wäre eine Wohnbauflächenentwicklung im Bereich der im als **Anlage 1** beigefügten Katasterplan schwarz umrandeten Flächen mit den Zielen der Landschafts- bzw. Gebietsentwicklungsplanung zu vereinbaren, obwohl die neuen Wohnbauflächen nahezu vollständig außerhalb des im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 12.11.2004 ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ liegen würden.

Eine Änderung des GEP wäre dafür nicht erforderlich.

Eine Einbeziehung der im Katasterplan durch Strichlinie abgegrenzten Fläche in die geplante Wohnbauflächenentwicklung wird als wesentlich problematischer beurteilt, weil der weiteren Ausdehnung des Baugebiets in Richtung Westen - neben der fehlenden Siedlungsbereich-Ausweisung - auch der im GEP ausgewiesene „Regionale Grünzug“ entgegensteht. Dieser soll einen aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde und der Bezirksre-

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

gierung Münster unverzichtbaren Grünkorridor zwischen der Wohnbebauung entlang der Hegestraße und dem INNOVA-Park Wiesenbusch definieren und sichern.

In diesem Fall wäre ein GEP-Änderungsverfahren durchzuführen. Ein solches Verfahren würde mindestens 1 Jahr dauern. Eine „Erfolgsgarantie“ könnte nicht gegeben werden.

Ein Auszug des GEP ist zur Verdeutlichung dieser Einschätzung als **Anlage 2** beigefügt.

Seitens der Verwaltung wurde im Sinne einer schlüssigen, die tatsächliche - durch die vorhandene Baumschule geprägte - Situation vor Ort nachhaltig verbessernde Gesamtlösung für den Bereich Hegestraße / Lottenstraße argumentiert und für eine konstruktive Ausschöpfung der fachlichen Ermessens- bzw. Interpretationsspielräume bei der Prüfung der Vereinbarkeit der städtischen Entwicklungsziele mit den GEP-Zielen plädiert.

Die Gesprächspartner der Unteren Landschaftsbehörde und der Bezirksregierung Münster konnten diese Argumentation nachvollziehen, betonten aber die besondere Bedeutung des Grünkorridors am Engpass zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet.

Im Rahmen einer GEP-Änderung würde ein Ausgleich für die Ausdehnung des „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ im Bereich Hegestraße / Lottenstraße verlangt, also grundsätzlich eine Reduzierung des „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ an andere Stelle des Stadtgebiets. Bei diesem Flächenausgleich würde nicht nur die durch Strichlinie gekennzeichnete Fläche, sondern die gesamte über den „Allgemeinen Siedlungsbereich“ hinausgehende Fläche berücksichtigt.

Ein Flächenausgleich wäre bei Beschränkung auf die schwarz umrandeten Flächen nicht erforderlich.

Hierzu ist anzumerken, dass der Stadt Gladbeck im Zusammenhang mit der Aufstellung des aktuellen GEP ein allgemeines, örtlich noch nicht konkretisiertes „Siedlungsflächenkonto“ in der Größenordnung von ca. 20 ha zugestanden wurde. Eine Reduzierung des im GEP ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ an anderer Stelle wäre also nicht zwingend.

Weiteres Verfahren

Obwohl die Verwaltung der Auffassung ist, dass die Einbeziehung der durch Strichlinie abgegrenzten Fläche in die Wohnbauflächenentwicklung unter städtebaulichen und wohnbaupolitischen Gesichtspunkten die zu favorisierende Lösung ist, wird im Hinblick auf die vagen Erfolgsaussichten eines dann erforderlichen GEP-Änderungsverfahrens und die damit einhergehenden Zeitverluste folgende Verfahrensweise empfohlen:

- Die Untere Landschaftsbehörde und die Bezirksregierung sind um eine schriftliche Stellungnahme zur planungsrechtlichen Ausgangssituation bzw. zur Vereinbarkeit der geplanten Wohnbauflächenentwicklung an der Hegestraße / Lottenstraße auf Basis der Alternative A (nur schwarz umrandete Fläche) und der Alternative B (schwarz umrandete Fläche + durch Strichlinie abgegrenzte Fläche) mit dieser Ausgangssituation zu bitten.

- Unter Berücksichtigung dieser Stellungnahmen ist
 - a) die Entscheidung zur genauen Abgrenzung des Baugebiets zu treffen,
 - b) das Bebauungs- und Erschließungskonzept in Abstimmung mit den Eigentümern der in die Wohnbauflächenentwicklung einzubeziehenden Grundstücke weiter zu konkretisieren,
 - c) mit den Grundstückseigentümern der „Partizipationsanspruch“ der Stadt Gladbeck zu verhandeln und zu vereinbaren
 - d) und dann ein entsprechender Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans herbeizuführen.

Voraussichtlich werden die Stellungnahmen ergeben, dass die Alternative A die Lösung mit den geringsten planungsrechtlichen Restriktionen und somit der günstigsten Realisierungsperspektive ist.

Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens könnte – bei vorheriger Einigung mit den privaten Grundstückseigentümern über das Bebauungs- und Erschließungskonzept und über die städtische „Partizipation“ – eventuell Anfang 2006 gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und stimmt der dargestellten Vorgehensweise zur Schaffung des Baurechts für die geplante Wohnbauflächenentwicklung im Bereich Hegestraße / Lottenstraße zu.

Der Bürgermeister
I.V.

- Stojan -
Stadtbaurat

In der Sitzung des

α _____-Ausschusses

α Rates

α Haupt- und Finanzausschusses

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