

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Tum	22.01.2009	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 145

Gebiet: Horster- / Helmut- / Elisabethstraße

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) i.V.m § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Das Plangebiet ist seit einigen Jahrzehnten durch eine homogene Wohnbebauung, die in den 20-er Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden ist, geprägt. Der bestehende Baublock unterscheidet sich sowohl städtebaulich / architektonisch als auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung deutlich von der übrigen baulichen Struktur bzw. Nutzungsstruktur entlang der Horster Straße. Diese ist außerhalb des Plangebietes ansonsten außer durch Wohnen vor allem durch verschiedenartige Versorgungseinrichtungen gekennzeichnet.

Für das Plangebiet besteht zur Zeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Absichten der Stadt Gladbeck zum Erlass einer Erhaltungssatzung, die vor einiger Zeit bestanden, wurden nicht weiterverfolgt. Demnach ist das Gebiet planungsrechtlich gem. § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen. Da im Gebiet Horster Str. / Helmut- / Elisabeth- und Theodorstraße neben der vorherrschenden Wohnbebauung lediglich ein nicht störender gewerblicher Betrieb besteht, der im Bereich der Küchenplanung bzw. der Umzugsorganisation tätig ist, ist das Plangebiet nach Auffassung der Verwaltung gem. § 34 Abs. 2 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO einzustufen.

Folgerichtig wurde daher ein am 26.4.2007 eingegangener Bauantrag der Fa. City-Außenwerbung GmbH zur Errichtung einer großflächigen Werbeanlage an dem Gebäude Horster Str. 196a, welches Bestandteil des oben beschriebenen eigenständigen Gevierts ist, von der Verwaltung abgelehnt. Ursächlich dafür war der Umstand, dass die Werbeanlage, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden soll, im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist.

Anders als die Stadt Gladbeck war die Antragstellerin jedoch der Ansicht, dass das Gebäude Horster Str. 196a Bestandteil eines Mischgebietes wäre. In diesem Mischgebiet sei auch eine Werbeanlage, die sich nicht an der Stätte der Leistung befände, zulässig.

Am 1. August 2007 wurde von der Antragstellerin eine Klage auf Erteilung der Baugenehmigung für die Errichtung einer Werbeanlage an dem Gebäude Horster Straße 196a erhoben.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen hat im Weiteren aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 26.08.2008 die Stadt Gladbeck verpflichtet, die Baugenehmigung für die Errichtung der Werbeanlage an dem Gebäude Horster Str. 196a gemäß dem gestellten Bauantrag zu erteilen. In der Urteilsbegründung wird ausgeführt, dass nach Auffassung des Gerichtes die Elisabethstraße und möglicherweise auch die Horster Str. keine trennende Wirkung habe und das Geviert Horster Str. / Helmut- / Elisabeth- und Theodorstraße insoweit Bestandteil des südlich befindlichen Mischgebietes wäre. Folglich sei die Werbeanlage am Gebäude Horster Str. 196a zulässig.

Seitens der Stadt Gladbeck bestehen ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts. Daher hat die Stadt Gladbeck die Zulassung der Berufung gegen das o.g. Urteil beantragt.

In der Antragsbegründung hat die Stadt Gladbeck erneut dargelegt, warum zum einen der betreffende Bereich als eigenständig bzw. als Allgemeines Wohngebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO anzusehen ist und zum anderen die Elisabethstraße eine trennende Wirkung für das Wohngebiet gegenüber dem südlich befindlichen Mischgebiet besitzt. Dem Antrag der Stadt Gladbeck auf Zulassung der Berufung wurde mittlerweile stattgegeben.

Unabhängig vom Ausgang des anstehenden Berufungsverfahrens kann die Wahrung des derzeitigen Charakter des Wohnblockes am effektivsten durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sichergestellt werden. Daher soll für das Geviert Horster Str. / Helmut- / Elisabeth- und Theodorstraße ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Das Ziel des Bebauungsplanes besteht im Erhalt der jetzigen Wohnbebauung und der Stärkung der weiteren Entwicklung der Wohnnutzung. Die Art der baulichen Nutzung würde im Bebauungsplan daher der bisherigen Nutzung bzw. der angestrebten zukünftigen Entwicklung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes würde sich die planungsrechtliche Beurteilung baulicher Anlagen zukünftig nicht mehr nach § 34 BauGB beurteilen. Neu beantragte bauliche Anlagen können dann mit Hilfe des Bebauungsplanes gesteuert bzw. bauliche Anlagen, die zu einer Veränderung des Gebietscharakter des Wohngebietes führen, können darüber hinaus mit Hilfe der zukünftigen Festsetzungen verhindert 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

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

1. Für das Gebiet Horster- / Helmut- / Elisabethstraße wird innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 04.12.2008 vorgesehenen Grenzen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Gem. § 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 nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Der Bürgermeister
I.V.

-Tum-
Stadtbaurat

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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