-

Stadt Gladbeck

Gladbeck, 23.05.2002

Vorlage Nr. 02/0179

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	1306.2002	

öffentliche Sitzung

Betrifft:
Hof Linderoth in Gladbeck Butendorf, Im Linnerott 88
Verkauf der MGG an den Alevitischen Kulturverein

Begründung:
(ggf. zusätzlich)

I. Erstellung eines Rahmenkonzeptes
II. Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes
III. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134
Gebiet: Im Linnerott, Behmerstraße (Hof Linderoth)

I. Erstellung eines Rahmenkonzeptes

Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.04.2002 eine Vorlage der Verwaltung zu o.g. Thema beraten und den Auftrag erteilt, die im Flächennutzungsplan festgelegte Nutzung der Fläche auf ihre Notwendigkeit für die Zukunft zu überprüfen.
Der Alevitische Kulturverein hat Anfang 2002 die Liegenschaft Hof Linderoth von der MGG erworben, um an diesem Standort Ersatz für das zu klein gewordene Kulturzentrum an der Voßstraße zu schaffen. Neben dem Angebot zum Gebet für seine rund 110 Mitglieder sollen Freizeit- und Kulturaktivitäten für Frauen, Kinder und Jugendliche sowie Unterbringungsmöglichkeiten für alevitische Besucher aus der Region geschaffen werden.

Die vorgesehene Nutzung ist durch das derzeit gültige Planungsrecht nicht zulässig. Die projektierte Maßnahme befindet sich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch und ist als sonstiges Vorhaben ohne Privilegierung einzustufen. Diesem Vorhaben stehen jedoch die Aussagen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes entgegen: Der Flächennutzungsplan (Auszug siehe Anlage 1) weist im südwestlichen Teil des hier dargestellten Dreiecks zwischen A 2, Im Linnerott und Bahngelände eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Sport aus. Die davon betroffene Fläche befindet sich zu ca. 2 / 3 im Eigentum der VITERRA und zu ca. 1 / 3 im Eigentum des Alevitischen Kulturvereins. Der westliche Teil des Grundstückes des Alevitischen Kulturvereins ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen, die dem Landschaftsschutz nach Landschaftsplan un

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

terliegt. Bei der beabsichtigten Nutzung handelt es sich dagegen um Gemeinbedarfseinrichtungen für kirchlich/religiöse sowie kulturelle Zwecke. Im Ergebnis ist somit das Vorhaben i. S. d. § 35 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB z. Zt. planungsrechtlich unzulässig.
Unabhängig davon soll die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche an diesem Standort auch in Zukunft Bestand haben.

Der Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes macht auf den Seiten 150 – 152 überzeugend den zusätzlichen Bedarf Butendorfs mit Sport- und Spielbereichen deutlich. Neben dem Stadtteil Mitte Ost ist ausschließlich ein zusätzlicher Bedarf für Butendorf dargestellt. Hier werden insbesondere vier Standorte für die Planung von Sportfreianlagen besprochen:

1 Bolzplatz im Stadtteilpark an der Horster Straße
2 Sportgelände der Waldorfschule an der Schachtstraße
3 Bolzplatz Ecke Diepenbrock/Phönixstraße
4 Kleinspielfelder für Freizeitsport im Linnerott

Zu diesen Standorten ist folgendes anzumerken:

Zu 1:
Der Bolzplatz ist seit drei Jahren fertiggestellt und wurde über die Maßnahme Stadtteilprojekt Butendorf umgesetzt. Die Nachfrage und Frequentierung ist hoch, der Zugang ist für alle Nachfrager aus dem Stadtteil frei.

Zu 2:
Das Sportgelände an der Waldorfschule ist ebenfalls seit einigen Jahren fertiggestellt, dient aber ausschließlich der Versorgung des Bedarfes der Waldorfschule. Das Gelände ist vier Meter hoch eingezäunt und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Zu 3:
Ein Bolzplatz an der Diepenbrockstraße ist auf Grund der Nähe zur Wohnbebauung nicht umsetzbar. Im Rahmen des Stadtteilprojektes Butendorf wurden die Bedarfe eines Bolz- bzw. Spiel- und Sportangebotes an diesem Standort genauer in Beteiligungen von Kindern und Jugendlichen recherchiert. Die Ergebnisse sind eingeflossen in ein Spielplatzkonzept mit Streetballanlage, welches bereits vom Zuschussgeber anerkannt wurde. Mit dem Bau dieses Spiel- und Sportangebotes soll nach Vorliegen des Bewilligungsbescheides im Jahr 2004 begonnen werden.

Zu 4:
Die Rasensportfläche am Hof Linderoth stand in der Vergangenheit ausschließlich den DSK-Angehörigen und Anwohnern des Bergarbeiterwohnheimes zur Verfügung. Nach Konflikten um den Bolzplatz an der Görlitzer Straße hat das Stadtteilbüro Butendorf sich hier moderierend eingeschaltet. Es konnte erreicht werden, dass Gruppen junger (oft ausländischer) Männer in Absprache mit der DSK auf dem Rasenplatz Am Linnerott spielen konnten. Ansonsten sieht die Planung des FNP hier die Anlage weiterer Kleinsportfelder sowie den Bau einer Sporthalle zur Deckung des Bedarfes von Schulen und Bevölkerung vor.

Zur Bedarfslage bleibt festzuhalten: Der hohe Nutzungsdruck auf allen Bolz-, Spiel- und Parkflächen in Butendorf ist ungebrochen (siehe Konflikt Görlitzer Straße). Durch die anhaltend hohe Bautätigkeit (Hof Heimann, Bereich Moltke, Bebauungsplan 75/1), aber auch durch zukünftige Baulandentwicklung (kleine Mitte Butendorf, Wielandstraße) wird der Bedarf nach Spiel- und Sportangeboten, die für die Öffentlichkeit frei zugänglich sind und keiner Vereinsbindung unterliegen, noch stark zunehmen.
Auf aktuelle Nachfrage hat das Amt für Schule und Sport diese Fakten unterstrichen und unterstützt die Beibehaltung Ausweisung des sportlichen Gemeinbedarfes im Flächennutzungsplan für diesen Stadtteil.

Dennoch soll nunmehr, flankiert durch Bauleitplanung und eine umfassende Untersuchung sowie Erarbeitung eines Freiraum- und Naherholungskonzepte für Brauck und Butendorf, sowohl der größere räumlich Zusammenhang, als auch das Standortprofil des konkret beschriebenen Flächendreiecks genauer herausgearbeitet werden.

Hierbei soll versucht werden, sowohl die vorgesehene Nutzung Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Sport, als auch eine Ausweisung eines Gemeinbedarfs für soziale und kulturelle Zwecke an diesem Standort für den Alevitischen Kulturverein gleichzeitig zu ermöglichen. Dabei ist das Angebot der Aleviten, den Rasenfußballplatz auch der Bevölkerung des Stadtteils zur Verfügung stellen zu wollen, auf jeden Fall aufzugreifen. Hier sollten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages die Details der Nutzungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit festgelegt werden.
Zu diesem Zweck ist es notwendig, wie oben dargestellt, sowohl den Flächennutzungsplan anzupassen, als auch ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten (siehe Pkt. II. u. III.).

Weiter wird die Verwaltung in Kürze oben erwähntes Freizeit- und Naherholungskonzept für Butendorf und Brauck erarbeiten lassen, welches zu diesem Thema die Querbezüge, Angebote und Bedarfe von Wittringen über Butendorf bis Brauck einer Überprüfung unterzieht. Hier sind insbesondere Flächenpotentiale, wie der Hof Linderoth sowie die nicht mehr benötigte Braucker Friedhofserweiterungsfläche mit ihren langfristigen Perspektiven sowie ihrer Einbindung in das Projekt „Grüner Ring“ zu bewerten sowie konkrete Nutzungs- und Realisierungskonzepte zu entwickeln.

II. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Wie unter Punkt I „Rahmenkonzept“ erläutert, ist die vorgesehene Nutzung des Hofes Linderoth durch den Alevitischen Kulturverein durch die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol „Sportanlagen“ planungsrechtlich nicht zulässig. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist erforderlich.
Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol für Sportanlagen soll gem. Planzeichenverordnung ergänzt werden um die Symbole „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Eine Änderung der dargestellten Flächennutzung (Gemeinbedarfsfläche) ist nicht erforderlich.
Der Geltungsbereich der fünften Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Planan-lage durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet.

III. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 Gebiet: Im Linnerott, Behmerstraße (Hof Linderoth)

Zur Koordinierung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche sowie in Anbetracht der Größe und Bedeutung des Vorhabens, vor allem der angestrebten Nutzung des Alevitischen Kulturvereins, besteht ein Planungserfordernis, d. h. die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dieses soll die mit der zukünftigen Nutzung verbundenen Fragestellungen (z.B. Erschließung, Schallschutz, Natur- und Landschaftsschutz) klären und die spätere Realisierung planungsrechtlich vorbereiten.

Finanzielle Auswirkungen

Keine [ ]

Folgende [x] *siehe unten

Einnahme (€)	**VwHH**	**VmHH**
Einmalig:		
Jährlich:		
Darin enthalten:		
Zuschüsse:		
Beiträge Dritter:		

Ausgabe (€)	**VwHH**	**VmHH**
Einmalig:		
Jährlich:		
Darin enthalten:		
Personalkosten:		
Unterhaltungs.u. Betriebskosten:		
Finanzieruns-Kosten:		

Haushaltsmittel stehen: [ ] zur Verfügung: [ ] nicht zur Verfügung

*Zu 1:
Es entstehen Kosten für die vorgesehene Untersuchung – Freizeit- und Naturerholungskonzept Butendorf und Brauck. Die genauen Kosten werden derzeit ermittelt. Mittel stehen bei der Haushaltsstelle Planungskosten 1.610.6000.3 zur Verfügung.

Zu 2:
Es entstehen keine Kosten

Zu 3:
Es entstehen Kosten für die voraussichtlichen Gutachten (Lärm, Natur u. Landschaft, Niederschlagswasser). Die genauen Kosten werden im Verfahren ermittelt. Haushaltsmittel stehen bei der Haushaltsstelle Planungskosten 1.610.6000.3 zur Verfügung.

Beschlussentwürfe:

Zu I.
Der Planungs- und Bauausschuss nimmt den Bericht zum Standort Hof Linderoth, Im Linnerott 88, zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, ein Freizeit- und Naherholungskonzept für die Stadtteile Butendorf und Brauck zu erarbeiten.

Zu 2.
1. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche Im Linnerott ist die fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 1und 4 Baugesetzbuch durchzuführen.

2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist entsprechend § 7 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Gladbeck durchzuführen.

Zu 3.
Der Stadtplanungs- und Bauausschuss beschließt wie folgt:

I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134, Gebiet: Im Linnerott, Behmerstraße (Hof Linderoth) gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.

II. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134, Gebiet: Im Linnerott, Behmerstraße (Hof Linderoth) umfasst die durch die zeichnerische Darstellung vom 23.05.2002 abgegrenzten Grundstücke.

III. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist entsprechend § 7 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Gladbeck durchzuführen.

Der Bürgermeister
I.V.

Stojan
Stadtbaurat

In der Sitzung des
☐ _____-Ausschusses
☐ Rates
☐ Haupt- und Finanzausschusses
am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: