

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Tum	18.11.2010	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

1. Bebauungsplan Nr. 99 -1. Änderung-

Gebiet: Gewerbepark Gladbeck-Brauck (Bereich Pauluskirche)

hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 21.11.2002

2. Bebauungsplan Nr. 99 -2. Änderung-

Gebiet: Gewerbepark Gladbeck-Brauck

hier: Einleitung eines Teilaufhebungsverfahrens gemäß § 2 (1) und § 1 (8) BauGB

Begründung:

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 99, -2.Änderung-, Gebiet: Gewerbepark Gladbeck-Brauck, rechtsverbindlich seit dem 01.04.2010, setzt für den Bereich an der Pauluskirche eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Die überbaubaren Flächen sind bestandsorientiert durch Baugrenzen festgesetzt.

Bereits 1999 hat die evangelische Kirchengemeinde einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Auf Teilbereichen des Kirchengrundstücks sollte eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Aus den zusätzlichen Einnahmen der abzuschließenden Erbbaurechtsverträge sollte die Finanzierung zur Weiterführung der kirchlichen Arbeit gesichert werden. Zur Umsetzung der Planung hat der Stadtplanungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 21.11.2002 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99, Gebiet: Gewerbepark Gladbeck-Brauck (Bereich Pauluskirche) gefasst.

Eine im Vorfeld erarbeitete lärmtechnische Untersuchung zur Immissionsfrage, insbesondere zur Belastung durch die benachbarte Sportanlage und durch die geplante Gewerbenutzung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 99, hatte jedoch ergeben, dass eine Wohnbebauung an diesem Standort nur eingeschränkt durchführbar ist. In der Hauptsache war die Sportanlage des Fußballclubs FC Gladbeck mit seinem intensiven Spiel- und Trainingsbetrieb, insbesondere auch in den mittäglichen Ruhezeiten, zu nennen. Im Ergebnis waren die geplanten Wohngebäude zu reduzieren, die Wohnräume der neuen Bebauung konnten nur in den vom Sportplatz abgewandten Gebäudeteilen zugelassen werden.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Als Folge der Neustrukturierung der Gemeindekirchen wurde die Pauluskirche im Jahre 2007 geschlossen. Der Standort der Pauluskirche war ein möglicher Standort für das Neubauvorhaben des „Begegnungszentrums Brauck“ im Rahmen des Stadtteilerneuerungsprojektes „Soziale Stadt Brauck“. Nach intensiver Prüfung ist die Entscheidung aus finanziellen Gründen jedoch gegen den Standort der Pauluskirche gefallen. Die neue Konzeption für das "Begegnungszentrum Brauck" sieht nun eine Lösung vornehmlich im Bestand der benachbarten Schillerschule vor. Hierdurch reduziert sich die ursprüngliche Investitionssumme von 1.891.000,00 € auf die Obergrenze von 1.200.000,00 €. Aufgrund des nun nicht mehr notwendigen Erwerbs des Pauluskirchengrundstückes und der gleichzeitig anstehenden Förderung des Projektes ergibt sich eine gesamte Ersparnis für die Stadt Gladbeck durch diese Neukonzeption von ca. 500.000,00 €.

Der Gebäudekomplex der Kirche und des Gemeindehauses, einschließlich des dort vorhandenen Kindergartens, sind laut Gutachten der Kirchengemeinde und der Stadt Gladbeck in einem baulich schlechten und "unrettbaren" Zustand. Ein Erhalt der Gebäude ist daher wirtschaftlich nicht tragbar und schließt zukunftsweisende Nutzungskonzepte für den Standort aus. Der fortschreitende Verfall insbesondere des nicht mehr genutzten Kirchengebäudes führt zu auffälligen Vandalismusschäden. Hinzu kommt, dass Ende dieses Jahres der von der Gemeinde zu nutzende Bereich des Gemeindehauses geschlossen wird, der an den dortigen Kindergarten anschließt. Hier bleibt zu befürchten, dass nach der Schließung dieser Gebäudeteil in einen ebenso desolaten Zustand verfällt. Der weitere Betrieb des Kindergartens ist nicht sicherzustellen.

Neue Planung

1. Kindergarten

Es ist beabsichtigt, den Kindergarten aus dem Gemeindehaus der Roßheidestr. 26 zu verlagern. Dieses soll durch eine Erweiterung und Neubau an dem bereits bestehenden Kindergartenstandort an der Roßheidestraße 20 a geschehen. Der Umbau und Erweiterungsbau ist beim Land beantragt und eine Bewilligung der Kostenübernahme ist durch die Kommune bereits in Aussicht gestellt worden. Die Beantragung der Mittel beim LWL hat stattgefunden und ist abgestimmt worden. Die Umsetzung der Maßnahmen soll kurzfristig erfolgen, um somit die Sicherung des Kindertagesstättenstandortes zu gewährleisten.

2. Einkaufsmarkt

Nach Verlagerung des Kindergartens zur Roßheidestraße 20 a soll auf der Fläche der ehemaligen Pauluskirche und des Gemeindehauses ein Einkaufsmarkt mit max. 800 qm Verkaufsfläche sowie ca. 90 Stellplätze samt Zufahrten und Nebenanlagen errichtet werden.

Weiterer Verfahrensablauf

1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 vom 21.11.2002 zur Schaffung neuer Wohnbauflächen auf dem Gelände der Pauluskirche ist aufzuheben.

2. Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 99 -2. Änderung- gemäß § 2 (1) und § 1 (8) BauGB

Der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 südlich der Sportanlage Roßheidestraße soll aufgehoben werden. Dieser Teilbereich umfasst im Wesentlichen die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche (Pauluskirche) und Schule (Schillerschule) sowie die nördlich angrenzende Wohnbaufläche Roßheidestraße 16-20a mit der Mischnutzung Wohnen und Kindergarten.

Nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes soll für den Bereich der Pauluskirche das Planungsrecht zur Errichtung eines Einkaufsmarktes mit Hilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Für die Flächen der Kindergartenerweiterung bzw. Veränderungen auf dem Schulgrundstück besteht keine Notwendigkeit für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Für diese Bereiche richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB. Bauvorhaben wie die Kindergartenerweiterung bzw. Veränderungen auf dem Schulgelände sollen gemäß § 34 BauGB genehmigt werden.

Auf die Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für den Aufhebungsbereich kann verzichtet werden, da mit der Aufhebung dieser Teilfläche des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

3. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Für den Bereich der Pauluskirche soll das Planungsrecht zur Errichtung eines Einkaufsmarktes mit Hilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden (siehe gesonderte Vorlage).

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. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 21.11.2002

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 99, Gebiet: Gewerbepark Gladbeck-Brauck (Bereich Pauluskirche) vom 21.11.2002 wird aufgehoben.

2. Aufhebungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB

Für den in der zeichnerischen Darstellung vom 26.10.2010 dargestellten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 99, -2. Änderung-, Gebiet: Gewerbepark Gladbeck-Brauck, rechtsverbindlich seit dem 01.04.2010, ist das Aufhebungsverfahren gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB einzuleiten.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist entsprechend § 7 Abs. 2 der Hauptsatzung durchzuführen.

Der Bürgermeister
i.V.

Tum
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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