

Vorlage Nr. 10/0459

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

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

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 154

Gebiet: Roßheidestraße

hier: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß

§ 12 Abs. 2 i.V. m. § 13 a BauGB

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

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 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.

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 jedoch gegen den Standort der Pauluskirche gefallen.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Auf der Fläche der Pauluskirche soll nunmehr ein Einkaufsmarkt mit max. 800 qm Verkaufsfläche sowie ca. 90 Stellplätze samt Zufahrten und Nebenanlagen entstehen. Ein Vorentwurf ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt

Der Vorhabenträger, die LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG, beabsichtigt, das Planungsrecht mit Hilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB zu schaffen, der Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens liegt vor. Außerdem soll ein Durchführungsvertrag zwischen der „Stadt“ und dem „Vorhabenträger“ bis zur öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB abgeschlossen werden. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB entwickelt werden, der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die entgegenstehenden Festsetzungen des in diesem Bereich seit dem 01.04.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 99, -2. Änderung-, Gebiet: Gewerbepark Gladbeck-Brauck, werden in einem gesonderten Verfahren aufgehoben (siehe gesonderte Vorlage zur Teilaufhebung).

Mit dem Vorhabenträger wird eine Rahmenvereinbarung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung abgeschlossen. Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Entwicklung der Baufläche für einen Einkaufsmarkt mit max. 800 qm Verkaufsfläche sowie ca. 90 Stellplätzen samt Zufahrten und Nebenanlagen nach Abbruch der bestehenden Gebäude.

Die Planung wird durch das beauftragte Architekturbüro im Ausschuss vorgestellt.

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:

**Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 154
gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB**

Für das Gebiet Roßheidestraße ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 27.10.2010 vorgesehenen Grenzen der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 154 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB aufzustellen.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V. mit § 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 (Beteiligung der Öffentlichkeit) nach § 3 Abs. 2 BauGB und
- c) die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt

Der Bürgermeister
i.V.

Tum
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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