

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Tum	21.07.2011	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 154

Gebiet: Roßheidestraße

hier: I. Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Pauluskirche

II. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.11.2010

Begründung:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hatte in seiner Sitzung am 18.11.2010 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 154 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war mit der Zielsetzung gefasst worden, auf der Fläche der Pauluskirche einen Einkaufsmarkt mit max. 800 qm Verkaufsfläche und ca. 90 Stellplätzen samt Zufahrten und Nebenanlagen zu errichten.

Bereits 1999 hatte die evangelische Kirchengemeinde einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zwecks Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gestellt. Auf Teilbereichen des Kirchengrundstücks sollte eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Es war beabsichtigt, den Bereich zwischen Pfarrhaus und Kirche mit 9 Wohneinheiten zu bebauen. Hierbei sollten fünf Reihenhäuser nördlich der Zufahrt der Kirche und zwei Doppelhäuser südlich der Zufahrt entstehen. Zur Umsetzung der Planung hatte der Stadtplanungs- und Bauausschuss seinerzeit in seiner Sitzung am 21.11.2002 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99, Gebiet: Gewerbepark Gladbeck-Brauck gefasst.

Zur Prüfung der Zulässigkeit einer Bebauung insbesondere zur Immissionsfrage wurde eine lärmtechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Ritterstaedt im Oktober 2002 erarbeitet. Hierbei wurde die Immissionsbelastung der Wohnbebauung durch die benachbarte Sportanlage und durch die geplante Gewerbenutzung innerhalb des Bebauungsplanes zum Gewerbepark Brauck ermittelt und gutachterlich bewertet.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Aus der schalltechnischen Untersuchung ging hervor, dass die Sportanlage des Fußballclubs FC Gladbeck mit Ihrem intensiven Spiel- und Trainingsbetrieb, insbesondere auch in den mittäglichen Ruhezeiten, als die maßgebliche Schallquelle in Erscheinung tritt. Der für die Beurteilung relevante zulässige Immissionsrichtwert laut Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) wurde an den Nordfronten von fast allen Wohnhäusern, insbesondere zur Ruhezeit sonntags mittags, z.T. erheblich überschritten. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass gegen Sportlärm und Gewerbelärm passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) nicht zulässig sind. Es wurde deshalb als aktive Lärmschutzmaßnahme ein theoretischer Schallschirm berechnet, der geeignet wäre, zumindest im Erdgeschoss die Immissionswerte einzuhalten. Dieser Schallschirm müsste an der Grundstücksgrenze errichtet werden und wäre 7 m hoch sowie 268,5 m lang. Auch bei der Berücksichtigung des vorgenannten Schallschirmes verblieben jedoch immer noch im Obergeschoss Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 4,2 dB (A).

Im Jahre 2004 fanden weitere Gespräche zwischen der Kirchengemeinde und der Verwaltung zur Nutzung der Flächen an der Pauluskirche statt. Grundlage war ein vom Planungsbüro Dr. Schramm überarbeiteter Entwurf für eine Wohnbebauung südlich der Erschließungsstraße mit 2 Doppelhäusern. Die darauf abgestimmte lärmtechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Ritterstaedt vom September 2004 kam zu dem Ergebnis, dass an den errechneten sechs Immissionsorten Überschreitungen bis zu 7,7 dB (A) durch den Sportlärm vorlagen.

Aufgrund dieser massiven Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bei den bisher geprüften Konzepten wurde das Bebauungsplanverfahren mit der Zielsetzung, dort eine Wohnbebauung zu entwickeln, nicht weitergeführt.

Als Folge der Neustrukturierung der Gemeindegkirchen 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 war die Entscheidung jedoch gegen den Standort der Pauluskirche gefallen.

Der neuerliche Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war nunmehr im November 2010 im Stadtplanungs- und Bauausschuss u.a. unter der Voraussetzung gefasst worden, dass die geplante Errichtung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Pauluskirche keine negativen Auswirkungen für den Zentralen Versorgungsbereich Brauck mit sich bringt und dem beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept nicht widerspricht. Zur Klärung dieser Frage sollte eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt werden.

Entsprechend wurde zur Aktualisierung und Konkretisierung der Aussagen im Einzelhandelskonzept Mitte November 2010 die CIMA Beratungs- und Management GmbH - die bereits im Jahr 2007 das o.g. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept im Auftrag der Stadt erstellt hat - beauftragt, die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Bereich der nördlichen Roßheidestraße zu begutachten. Die vom Büro CIMA dazu angefertigte „Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Stadtteil Brauck“ wird dem Stadtplanungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 21.07.2011 vom Gutachter vorgestellt und um eine aktuelle Einschätzung ergänzt.

Des Weiteren wird in der Sitzung dargestellt, welche Entwicklungen sowohl am Standort der Pauluskirche als auch hinsichtlich der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen Brauck und Rosenhügel möglich erscheinen.

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. **Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.**
2. **Der Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 154 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB vom 18.11.2010 wird aufgehoben.**

Der Bürgermeister
i.V.

Tum
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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