

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Tum	25.03.2011	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 99 sowie 99 -2. Änderung- (Teilaufhebung)

Gebiet: Gewerbepark Gladbeck-Brauck

hier: Beschluss über öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 99, Gebiet: Gewerbepark Gladbeck-Brauck, rechtsverbindlich seit dem 29.09.1994, 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. 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 musste die geplante Wohnbebauung in ihrem Umfang erheblich reduziert werden. Darüber hinaus konnten die Wohnräume der neuen Bebauung nur in den vom Sportplatz abgewandten Gebäudeteilen zugelassen werden. Die Planung wurde nicht umgesetzt.

Durch Ergänzung textlicher Festsetzungen (Ausschluss von Sexshops und Bordellen) wurde der Bebauungsplan Nr. 99 im Rahmen der 2. Planänderung modifiziert. Der Bebauungsplan Nr. 99 –2. Änderung- wurde am 01.04.2010 rechtsverbindlich. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 wurde als sogenannte unselbstständige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 durchgeführt. Die inhaltliche Modifizierung durch textliche Festsetzungen ergänzt hierbei den Ursprungsplan.

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 Stadteilerneuerungsprojektes „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 steht zu befürchten, dass durch die Schließung des von der Gemeinde genutzten Bereiches des Gemeindehauses auch dieser Gebäudeteil in naher Zukunft ebenfalls verfällt. Der weitere Betrieb des Kindergartens ist nicht sicherzustellen.

Neue Planung

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.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes ist der Bereich des vorhandenen Kindergartens dem Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit des Vorhabens zur Erweiterung des Kindergartens richtet sich nach dem § 34 BauGB.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 18.11.2010 den Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.99 gefasst.

Weiterer Verfahrensablauf

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.02.11 – 04.03.11 durchgeführt. Anregungen zur Aufhebung des Bebauungsplanes wurden keine vorgebracht.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll gemäß § 4a BauGB –Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung- gleichzeitig mit der Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.02.11 – 08.03.11 durchgeführt. Es sind keine Anregungen vorgebracht worden.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt ist die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

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:

Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Mit der Begründung zur Teilaufhebung vom 09.03.2011 für den in der zeichnerischen Darstellung vom 09.03.2011 dargestellten Teilbereich ist der Bebauungsplan Nr. 99, Gebiet: Gewerbepark Gladbeck-Brauck, rechtsverbindlich seit dem 29.09.1994 sowie der Bebauungsplan Nr. 99, 2. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 01.04.2010, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Bürgermeister
I.V.

Tum
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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