

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Beigeordneter Dr. Wilk	30.8.2012	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 158

Gebiet: Horster Straße / Südpark

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB

Begründung:

In der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses am 01.03.2012 wurden die Planungen eines Projektentwicklers zur Verlagerung des REWE-Marktes von der Vehrenbergstraße an einen neuen Standort an der Horster Straße, gegenüber der Kirche St. Marien, vorgestellt. Das Konzept sah neben einem großflächigen REWE-Markt (ca. 1.900 m² Verkaufsfläche) die Errichtung eines Drogeriemarktes sowie einer weiteren Handelsnutzung an dem Standort vor.

Die Pläne wurden im Ausschuss kontrovers diskutiert und im Ergebnis wurde deutlich, dass das vorgestellte Konzept nur bedingt Zustimmung bei den Ausschussmitgliedern fand. Wesentlicher Kritikpunkt an dem vorgestellten Konzept war die Größe der Verkaufsfläche der projektierten Handelsimmobilien und die Skepsis, ob das vorgestellte Vorhaben mit dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Gladbeck harmoniert.

Vor dem Hintergrund der vorgestellten Planung und weiterer potenzieller Einzelhandelsvorhaben in den Stadtteilen Brauck und Rosenhügel wurde der Einzelhandelsgutachter Michael Karutz (CIMA Beratung + Management GmbH) beauftragt, das Einzelhandelskonzept für den oben genannten Bereich zu überprüfen und zu den aktuellen Ansiedlungsvorhaben Stellung zu nehmen. In der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses am 26.04.2012 hat der Gutachter dem Ausschuss die Ergebnisse seiner Prüfung vorgestellt.

Die Standortverlagerung des REWE-Marktes von der Vehrenbergstraße an die Horster Straße in den Standortbereich ‚Südpark‘ bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche wird durch den Gutachter als verträglich eingestuft, sofern die Verkaufsfläche auf maximal 1.600 m² beschränkt wird. Vor dem Hintergrund der Schließung der SCHLECKER-Märkte in Brauck und Rosenhügel ist aus der Sicht des Gutachters grundsätzlich nichts gegen die Ansiedlung eines neuen Drogeriefachmarktes an dem Standort gegenüber der Kirche einzuwenden. Der Einzelhandelsgutachter hat jedoch offen gelassen, ob die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zwingend am „REWE – Verlagerungsstandort“ stattfinden

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

muss. Auch eine Belegung des derzeitigen „REWE – Standortes“ sei grundsätzlich denkbar, wobei nicht garantiert werden könne, dass ein Drogeriemarktbetreiber tatsächlich diesen Standort belegt.

Deutlich hat sich der Gutachter dazu positioniert, dass die Realisierung weiterer Handelsnutzungen zusätzlich zu einem REWE-Markt und einem Drogeriemarkt am Standort gegenüber der Kirche nicht stadtverträglich sei. Durch die Ansiedlung von drei Einzelhandelsbetrieben entstünde ein kleines Fachmarktzentrum mit enormer Attraktivität, das auch mit Blick auf die Bemühungen zur Revitalisierung des Nahversorgungsstandortes am ‚Rosenhügeler Markt‘ kontraproduktiv sei. Mit Ausnahme des Segmentes ‚Drogeriefachmarkt‘ sollten daher keine weiteren Fachmärkte am Standort etabliert werden.

Nach der Vorstellung der gutachterlichen Einschätzung und einer kurzen Diskussion wurde zur weiteren Vorgehensweise vorgesehen, dass in der nächsten Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses erneut das konkrete Einzelhandelsvorhaben des Projektentwicklers beraten werden sollte.

Das modifizierte Bebauungskonzept für den Standort an der Horster Straße wurde dem Stadtplanungs- und Bauausschuss sodann in seiner Sitzung am 05.06.2012 vorgestellt. Vor dem Hintergrund der Diskussionen in den letzten Ausschusssitzungen hatte der Entwickler die Gesamtverkaufsfläche deutlich reduziert und auf die dritte Handelsnutzung vollständig verzichtet. Das Konzept sieht nunmehr nur noch einen REWE-Markt mit ca. 1.600 m² Verkaufsfläche zzgl. einer kleinen Vorkassenzone sowie einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 600 m² vor.

Der Ausschuss hat die Vorplanung zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des vorgelegten Entwurfes vom 23.05.2012 einen Beschluss zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzubereiten.

Der Vorhabenträger, die KJS Projektentwicklungs GbR, 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. Darüber hinaus wurde mit dem Vorhabenträger eine Rahmenvereinbarung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung abgeschlossen. Diese sieht die Errichtung eines Einkaufsmarktes mit 1600 qm Verkaufsfläche zuzüglich einer Vorkassenzone, eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 600 qm sowie eine Stellplatzanlage mit ca. 120 Stellplätzen samt Zufahrten und Nebenanlagen 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 Planentwurf des Vorhabenträgers ist dieser Vorlage beigelegt.

Für die angestrebte Entwicklung ist zusätzlich die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieser stellt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss soll in der gleichen Sitzung gefasst werden.

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. 158 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB

Für das Gebiet Horster Straße / Südpark ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 01.08.2012 vorgesehenen Grenzen der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 158 gemäß 12 Abs. 2 BauGB aufzustellen.

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

Der Bürgermeister
i.V.

Dr. Wilk
Beigeordneter

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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