

Vorlage Nr. 13/0425

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Harter	Entscheidung	17.10.2013	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 163

Gebiet: Schwechater Straße

hier: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Das Plangebiet umfasst die Fläche des Geschäftszentrums Rentfort-Nord mit einem 15-geschossigen Wohngebäude, ein- bis zweigeschossigen Gewerbeimmobilien sowie einer vorgelagerten Stellplatz- bzw. Tiefgaragenanlage. Anfang der 1990er Jahre wurde die Immobilie in Teileigentum an eine Vielzahl von Einzeleigentümern veräußert. Das Objekt wurde zunehmend sanierungsbedürftiger und die Nutzung der Wohnungen wurde im Jahr 2006 schließlich durch Bescheid der Stadt Gladbeck aus Gründen der Gefahrenabwehr untersagt. Ein Rückbau wird seit einigen Jahren angestrebt. Im Rahmen des Stadtumbaus Rentfort-Nord wurden hierfür Mittel zur Verfügung gestellt.

Die Stadt Gladbeck plant kurzfristig ein Rückbaugesuch nach § 179 BauGB auszusprechen. Der Großteil der Eigentumsanteile befindet sich inzwischen in einer Hand. Nur wenige Eigentumsanteile konnten bislang durch den Haupteigentümer nicht erworben werden. Der Haupteigentümer befindet sich in Verhandlungen mit den verbliebenen Eigentümern. Parallel dazu beabsichtigt ein Investor den Abriss umfangreicher Teile der Altbebauung und die anschließende Neubebauung des Grundstückes.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Das zugrunde liegende Konzept sieht insbesondere die Stärkung und Aufwertung des Einzelhandelsstandortes vor. Dazu sollen folgende Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort neu errichtet werden:

- großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter, einschl. Getränkemarkt) mit ca. 2.000 qm Verkaufsfläche,
- Lebensmittel-Discounter mit ca. 1.200 qm Verkaufsfläche,
- Drogeriemarkt mit ca. 500 qm Verkaufsfläche,
- 3 bis 4 kleinere Ladeneinheiten für Einzelhandelsnutzungen (z. B. Bäckerei, Lotto) mit insgesamt ca. 300 qm Verkaufsfläche, die das vorhandene Angebot qualitativ ergänzen.

Der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes unterstützt die geplante Entwicklung grundsätzlich. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie die Etablierung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes werden als sinnvoll angesehen. Eine Überprüfung der geplanten Verkaufsflächen soll im Rahmen eines Einzelgutachtens erfolgen.

Außerdem ist geplant, die vorhandene Gebäudestruktur im westlichen Teilbereich zu erhalten und nach einer Sanierung wie folgt zu nutzen:

- Erdgeschoss:
mehrere, kleinere Ladeneinheiten für Einzelhandelsnutzungen (z. B. Apotheke, Restaurant usw.) mit insgesamt ca. 500 m² Nutzfläche
- Obergeschoss:
mehrere Praxis- bzw. Büroeinheiten (z. B. Ärzte, Rechtsanwälte usw.) mit insgesamt ca. 500 m² Nutzfläche

Für die Einzelhandelsnutzungen sind Neubauten mit bis zu zwei Geschossen geplant. Dabei sollen der Vollsortimenter, der Drogeriefachmarkt sowie die kleineren, neuen Ladeneinheiten im größeren von zwei Neubauten auf der Nordseite des Areals untergebracht werden. Der Discounter ist im zweiten Neubau südlich davon vorgesehen.

Zwischen dem Bestandsgebäude sowie den beiden neuen Gebäuden sind Wege zur fußläufigen Anbindung der angrenzenden Grundstücke geplant. Ein zentraler Stadt-/ Marktplatz bildet später das Entree zu den Geschäften und dient als Gelenk der diversen Wegebeziehungen.

Die Erschließung des neuen Stadtteilzentrums erfolgt über die Schwechater Straße, überwiegend sollen bestehende Zufahrten genutzt werden. Auf dem Grundstück sind ca. 190 Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter vorgesehen, der größte Teil davon unmittelbar vor den Märkten.

Die Anlieferung der Einzelhandelsnutzungen ist überwiegend im rückwärtigen Bereich der Läden und weitestgehend separat vom PKW-Verkehr geplant. Die Anbindung erfolgt ebenfalls an die Schwechater Straße.

Vorhandene, bewährte Strukturen wie bestehende Wegeverbindungen zu den angrenzenden Gebäuden und Wohngebieten (z.B. Kirche, Kindergarten, Wohngebäuden, Schule) werden aufgenommen und ausgebaut. Außerdem wird das neue Stadtteilzentrum über die bereits vorhandenen Busverbindungen weiterhin an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird bis zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Der Planentwurf des Vorhabenträgers ist dieser Vorlage beigelegt. Weitere Informationen zu dem Projekt werden durch den Vorhabenträger bzw. das beauftragte Architekturbüro Meyer in der Sitzung gegeben.

Zur Zeit besteht für den Planbereich der seit dem 15.09.1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34, 24. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord. Dieser setzt ein Mischgebiet fest. Insofern ist die angestrebte Entwicklung durch den bestehenden Bebauungsplan planungsrechtlich nicht abgedeckt, da hierfür die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich ist.

Der Vorhabenträger, die IPG GmbH & Co. KG, Alte Str. 38b, 58452 Witten 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 soll mit dem Vorhabenträger kurzfristig eine Rahmenvereinbarung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung abgeschlossen werden.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche dar. Daher ist für die angestrebte Entwicklung die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der (nachträglichen) Berichtigung i. S. d. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Die notwendige geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet, da dem Standort bereits heute die Funktion eines Nahversorgungszentrums zukommt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34, 24. Änderung, Gebiet Rentfort-Nord, soll im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (selbständig) aufgehoben 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:

1. Für das Gebiet Schwechater Straße ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 24.09.2013 vorgesehenen Grenzen der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 163 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB aufzustellen.

2. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 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,
 - c) die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3. Der seit dem 15.09.1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34, 24. Änderung, Gebiet: Rentfort-Nord, soll aufgehoben werden.

Der Bürgermeister
I.V.

- Martin Harter -
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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