

Vorlage Nr. 14/0006

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Harter	Entscheidung	23.01.2014	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 164

Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp

hier: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB

Begründung:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche östlich der Wohnbaugrundstücke Wagenfeldstraße 1 bis 7, südlich der Konrad-Adenauer-Allee, Teile des heutigen Baumarkts an der Straße Krusenkamp, das Sportplatzgelände an der Straße Krusenkamp und Teile des Geländes der Elsa-Brandström-Schule.

Nach Umstrukturierung des Bereichs der Elsa-Brandström-Schule werden Gebäude und Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht mehr benötigt. Der heutige Sportplatz wird aufgegeben. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, diese städtischen Grundstücke einer anderen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Das Unternehmen STEWES GmbH & Co KG betreibt in unmittelbarer Nachbarschaft einen Bau- und Gartenmarkt sowie einen Baustoffhandel an der Straße Krusenkamp 15. Zurzeit sind 92 Mitarbeiter (ganz überwiegend Vollzeitkräfte) dort beschäftigt.

Dieser Betrieb stößt heute an seine Kapazitätsgrenzen. Die beengten Platzverhältnisse und die nicht mehr zeitgemäßen Immobilien verhindern eine weitere positive Entwicklung des Unternehmens. Die Verkaufsfläche im Einzelhandelsbereich ist zu gering. Die Gebäude sind strukturell (es fehlt eine sogenannte „Kalthalle“ für Pflanzen), technisch (die Deckenhöhen sind nicht mehr ausreichend) und energetisch veraltet. Der Betrieb verfügt über zu wenig Parkplätze; Kunden parken an frequenzstarken Tagen teilweise in der Straße Krusenkamp. Die Betriebsfläche im Baustoffhandel ist zu klein. Die Umnutzung der ehemaligen Hallen

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

von Ford Oder, die über keinen frostfreien Bereich verfügen, sowie die Bürosituation in zwei Containern können nur als provisorisch bezeichnet werden. Insbesondere problematisch ist die Warenanlieferung für Baumarkt und Baustoffhandel mit den sich hierbei ergebenden überschneidenden Verkehrsströmen von LKW-Anlieferung und Kunden-PKW-Verkehr.

Mittelfristig ist bei Beibehaltung dieser Situation aus Sicht des Betreibers von der Ansiedlung von großflächigen Wettbewerbern in Gladbeck selbst oder an den Grenzen Gladbecks auszugehen, was vermutlich zur Aufgabe des STEWES-Standortes und den Verlust der Gladbecker Arbeitsplätze führen würde. Kaufkraft würde dann aus Gladbeck abfließen, statt vor Ort gebunden zu werden. Die Zentralität Gladbecks würde in diesem Bereich abnehmen.

Um dieser Entwicklung entgegen zu steuern, plant die STEWES Holding GmbH & Co. KG, Max-Eyth-Str. 9, 46539 Dinslaken, den Kauf des Sportplatzgeländes und Teile des Geländes der Elsa-Brandström-Schule von der Stadt Gladbeck, um einen Hagebaumarkt mit Floraland-Gartencenter in der Größenordnung von ca. 15.000 m² Verkaufsfläche neu zu errichten. Ergänzt würde dieser Betriebsbereich durch eine Bäckerei mit Café im Eingangsbereich (ca. 120 m²) sowie ein Mietcenter (ca. 100 m²) mit Freifläche (ca. 120 m²) auf dem Parkplatz. Entsprechend der Philosophie des Unternehmens würde es sich um einen fachhandels- und serviceorientierten Baumarkt mit ausreichendem Fachpersonal und breitem und tiefem Sortiment an qualitativ guter Ware handeln. Die bestehenden 92 Arbeitsplätze können gesichert und auf ca. 120 erhöht werden.

Nach Rückbau bzw. Umstrukturierung des derzeit bestehenden Marktes soll der Baustoffhandel auf den dann frei werdenden Flächen am Krusenkamp ebenfalls zukunftsfähig ausgebaut werden. Diese Flächen befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 58b, Gebiet: Krusenkamp, bzw. des Bebauungsplanes Nr. 58b, 1. Änderung, Gebiet: Krusenkamp, nach dessen Festsetzungen die Entwicklung des Baustoffmarktes zulässig ist. Daher ist dieser Betriebsteil nicht Gegenstand der Bebauungsplanung und nicht in den Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 einbezogen.

Für die Errichtung des geplanten Betriebes soll eine gehobene Architektur für Gewerbeimmobilien umgesetzt werden, die den Qualitäts- und Fachhandelsanspruch des Standortes widerspiegelt. Der neue Markt präsentiert sich zur Konrad-Adenauer-Allee und weist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf.

Im Westen des Vorhabens grenzen die Grundstücke der Wohnbebauung Wagenfeldstraße 1 bis 7 an. Um die Verträglichkeit des Vorhabens zu gewährleisten, wurde das Plankonzept des Marktes auf diese Situation abgestimmt. So ist in diesem Bereich mit dem Außenbereich des Gartenmarktes ein ruhiger Betriebsteil angeordnet, der als Freiverkaufsfläche nur fußläufig vom Gartencenter aus erreichbar ist (nicht etwa befahrbar wie ein Drive-In oder ein Baustofflager). Die daran anschließenden Gebäude des Gartencenters trennen die geplanten Kundenstellplätze von der Wohnbebauung zusätzlich.

Das Konzept verfolgt die Absicht, die Verkehrsströme des LKW- bzw. Lieferverkehrs und des PKW-Kundenverkehrs von Baumarkt und Floraland-Gartencenter voneinander zu trennen. Voraussetzung hierfür ist eine neue Zu- und Abfahrtsmöglichkeit für PKW zur Konrad-Adenauer-Allee. Dies ist bereits mit Straßen NRW bzgl. des Verkehrs grundsätzlich abgestimmt. Entsprechend erfolgt die Zuordnung der Kundenstellplätze mit dem Hauptein- und Hauptausfahrtbereich zur Konrad-Adenauer-Allee hin und die Zufahrt des LKW- bzw. Lieferverkehrs weiterhin über die Straße Krusenkamp.

Angesichts der Bedeutung der Konrad-Adenauer-Allee wurde bereits mit dem Kreis Recklinghausen besprochen, dass die Eingriffe in die Baumsubstanz genauestens abgestimmt und somit so verträglich wie möglich ausfallen müssen und der Alleecharakter erhalten bleibt.

Für den überwiegenden Planbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass für die geplanten Bauvorhaben zur Zeit kein Planungsrecht besteht. Die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes auf der heutigen Schul- und Sportplatzfläche ist demnach nicht zulässig. Zur Realisierung der Baumaßnahmen ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Im nordöstlichen Bereich besteht der seit dem 23.04.2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58b, Gebiet: Krusenkamp, sowie der seit dem 01.04.2010 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58b, 1. Änderung, Gebiet: Krusenkamp, der für diesen Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist hier ein Bau- und Gartenmarkt als großflächiger Einzelhandel planungsrechtlich gesichert. Gewisse Entwicklungsmöglichkeiten sind ebenso zulässig. Demnach wäre die geplante Nutzung zulässig. Allerdings sieht der Bebauungsplan Nr. 58b bzw. der Bebauungsplan Nr. 58b, 1. Änderung, hier keinen verkehrstechnischen Anschluss an die Konrad-Adenauer-Allee vor, so dass der Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 eine kleinere Fläche des Bebauungsplanes Nr. 58b sowie des Bebauungsplanes Nr. 58b, 1. Änderung, einbezieht.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Regelung der Zulässigkeit des Einzelhandels zur Errichtung des Bau- und Gartenmarktes und damit
- Sicherung und Entwicklung eines seit Jahren ansässigen Betriebes,
- Entwicklung der nicht mehr benötigten Schul- und Sportplatzflächen und
- Erschließung des Gebiets über die Konrad-Adenauer-Allee.

Der Vorhabenträger, die STEWES Holding GmbH & Co. KG, Max-Eyth-Str. 9, 46539 Dinslaken, 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 wird mit dem Vorhabenträger eine Rahmenvereinbarung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung abgeschlossen.

Außerdem wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschlossen. Der Planentwurf des Vorhabenträgers ist dieser Vorlage beigelegt.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule bzw. Kindergarten), eine Grünfläche (Zweckbestimmung Sportplatz) und Wald dar. Daher ist für die angestrebte Entwicklung die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet (siehe gesonderte Vorlage).

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58b sowie der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58b, 1. Änderung, sollen in einem Teilbereich 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 Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 12.12.2013 vorgesehenen Grenzen der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 164 gemäß § 12 Abs. 2 aufzustellen.
2. Der seit dem 23.04.2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58b, Gebiet: Krusenkamp, sowie der seit dem 01.04.2010 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58b, 1. Änderung, Gebiet: Krusenkamp, sollen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164, Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp, 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: