

**Vorlage Nr. 18/0005**

Federf. Stadtamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Entscheidung	18.01.2018	8

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177**

**Gebiet: Schultenstraße / Scholtwiese**

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

**Begründung:**

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des bestehenden ALDI-Marktes an der Schultenstraße 10. In Folge veränderter Anforderungen im Lebensmitteleinzelhandel entspricht das am Vorhabenstandort befindliche Gebäude nicht mehr den derzeitigen Anforderungen. Die Fa. ALDI Nord beabsichtigt daher, den vorhandenen Markt mit einer Verkaufsfläche von 800 qm abzureißen und durch einen größeren, zeitgemäßen Neubau mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm und optimierter Stellplatzanlage mit rd. 78 Stellplätzen zu ersetzen. Aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen im Lebensmitteleinzelhandel (erhöhter Komfortanspruch an Gangbreiten, Regalhöhen, ständige Verfügbarkeit aller Waren etc.), aber auch aufgrund zusätzlicher Infrastruktur wie Pfandrücknahme von Einweggetränkeflaschen ist der Flächenbedarf an einen modernen Lebensmittelmarkt in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Auch die Anforderungen an die Gebäudearchitektur sowie an die Gestaltung der Innenräume und an die Stellplatzanlage sind mittlerweile deutlich höher. Durch das firmeneigene »Green-Building«-Konzept wird zudem den Anforderungen an den Klimaschutz Rechnung getragen und eine nachhaltige Bauweise ermöglicht. Durch den Neubau werden eine klimagerechte Nutzung und die Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Ausstößen sichergestellt. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des neuen Baukörpers ermöglicht darüber hinaus die Nutzung von Sonnenenergie.

<b>Mitzeichnungen</b>					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordnete	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:
_____	_____	_____	_____	_____	_____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

Mit dem Ziel, den Nahversorgungsstandort langfristig zu erhalten und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Schultendorf dauerhaft sicherzustellen, sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Zur Zeit besteht für den Planbereich kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach dem § 34 BauGB. Da es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, besteht zur Zeit kein Planungsrecht für das geschilderte Neubauvorhaben.

Der Vorhabenträger, die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, beabsichtigt daher, das Planungsrecht gemäß § 12 BauGB mit Hilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zu schaffen, der Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

Zu diesem Zweck hat die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 29.11.2017 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Das Schreiben ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Der Vorhabenträger hat der Stadt Gladbeck nachgewiesen, dass er zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist.

Die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den bestehenden Versorgungsstrukturen und die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck wurden im Vorfeld durch ein Einzelhandels-Gutachten des Büros „Stadt + Handel“, Dortmund, nachgewiesen.

Darüber hinaus wurde mit dem Vorhabenträger eine Rahmenvereinbarung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung abgeschlossen. Diese sieht die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit ca. 1.200 qm Verkaufsfläche samt zugehöriger Stellplatzanlage und Zufahrten sowie Außenanlagen vor. In der Rahmenvereinbarung hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, den Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Basis des von ihm vorgelegten städtebaulichen Konzeptes in enger und kooperativer Abstimmung mit der Stadt zu entwickeln. Das städtebauliche Konzept vom 29.11.2017 ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Außerdem soll ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB abgeschlossen werden.

Für die angestrebte Entwicklung ist zusätzlich die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieser stellt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche 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**

<b>Ertrag</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

<b>Aufwand</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

**investiver Finanzplan**

<b>Einzahlung</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

<b>Auszahlung</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung

nicht zur Verfügung

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

1. Für das Gebiet Schultenstraße / Scholtwiese ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 11.12.2017 vorgesehenen Grenzen der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 gemäß § 12 Abs. 2 aufzustellen.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 ist entsprechend § 7 Abs. 2 der Hauptsatzung der Stadt Gladbeck durchzuführen.

Der Bürgermeister  
I.V.



---

Dr. Volker Kreuzer  
- Stadtbaurat -

---

In der Sitzung des

- \_\_\_\_\_-Ausschusses
- Rates
- Haupt- und Finanzausschusses

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