

Vorlage Nr. 18/0407

Federf. Stadtamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Entscheidung	15.11.2018	10

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 176

Gebiet: Feldhauser Straße / Brunnenstraße

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB

Begründung:

Planungsanlass

Am 13.07.2017 beschloss der Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss die Vermarktung des Schulgrundstücks der ehemaligen Willy-Brandt-Schule in Gladbeck-Zweckel an der Feldhauser Straße. Mit dem Erwerber und Vorhabenträger, der Jockenhöfer Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, wurden die Rahmenbedingungen für die Nachfolgenutzung und Bebauung weitestgehend abgestimmt.

Planung

Auf dem ca. 9.700 qm großen Plangebiet soll nach Abriss der bestehenden Schul- und Nebengebäude ein SB-Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) entstehen, um den Einzelhandel in Gladbeck-Zweckel, vor allem im Lebensmittelbereich, zu stärken.

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 „Cima Beratung und Management GmbH“, Köln, nachgewiesen.

Die Fläche liegt im Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches Zweckel. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Gladbeck mit Ausdeh-

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

nung des Zentralen Versorgungsbereiches auf den Bereich des ehemaligen Schulgrundstücks wurde in der Ratssitzung vom 11.10.2018 beschlossen.

Die Erschließung des großflächigen Lebensmittelmarktes mit 1.500 m² Verkaufsfläche soll über die Feldhauser Straße erfolgen. Es ist eine ausreichende Anzahl von 88 Stellplätzen für den Vollsortimenter geplant. Der eingeschossige Lebensmittelmarkt soll im vorderen Bereich zur Feldhauser Straße eine zweigeschossige Front als Kopfgebäude erhalten.

Zusätzlich sind im nördlichen Teilbereich des Plangebiets zwei dreigeschossige Wohngebäude mit ca. 24 öffentlich geförderten Wohnungen geplant, um das Angebot preisgünstiger Mietwohnungen im Stadtteil zu stärken. Die Wohnhäuser werden von der Brunnenstraße erschlossen. Es sind 24 Stellplätze für die Wohngebäude geplant, davon zwei behindertengerecht. 10 weitere Stellplätze werden per Baulast auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes gesichert.

Verfahrensablauf

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

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

Es ist daher beabsichtigt, das Planungsrecht gemäß § 12 BauGB mit Hilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zu schaffen, der Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger, die Jockenhöfer Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, mit Schreiben vom 11.10.2018 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Das Schreiben ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Der Vorhabenträger hat der Stadt Gladbeck nachgewiesen, dass er zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist.

Darüber hinaus wurde mit dem Vorhabenträger eine Rahmenvereinbarung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung abgeschlossen. Diese sieht die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.500 qm Verkaufsfläche samt zugehöriger Stellplatzanlage, Zufahrten und Außenanlagen sowie die Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit öffentlich geförderten Wohnungen samt Stellplatzanlage und 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 08.10.2018 ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Außerdem muss ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Gladbeck und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschlossen werden.

Für die angestrebte Entwicklung ist zusätzlich die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieser weist im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ aus. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits in der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses vom 20.09.2018 gefasst.

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 Feldhauser Straße / Brunnenstraße ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 17.10.2018 vorgesehenen Grenzen der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 176 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: