

Der Aumann GmbH sind die wesentlichen Herausforderungen für eine städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle begegnet, durchaus bewusst. So muss eine Lösung für den ruhenden motorisierten Verkehrs gefunden werden, unter Berücksichtigung der zeitlich begrenzten, dann aber insbesondere an Freitagen auch sehr intensiven Auswirkungen durch die benachbarte Moschee. Mit der Gemeinde sind in dreiseitigem Austausch (Stadt/Moscheegemeinde/Aumann GmbH) bereits zielführende Gespräche diesbezüglich geführt worden. Es ist absehbar, dass im Laufe der Bauleitplanverfahren eine vollständige Lösungskonzeption erstellt werden kann.

Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 20. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die beiden Grundstücke, die ehemals durch die Nutzung des Möbelhauses Tacke genutzt wurden. Das Gebiet erstreckt sich von der Wielandstraße im Süden, bis zu den südlichen Grundstücksgrenzen der Liegenschaften Bramsfeld 21, Bramsfeld 26 und 26a (Innenhof) sowie Landstraße 97 im Norden. Im Westen wird der Geltungsbereich der 20. Änderung bis zur Landstraße reichen. Östlich wird der Geltungsbereich durch die Bahnflächenausweisung begrenzt.

Der Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist in der Planzeichnung durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet. Er umfasst die Flurstücke 152, 172, 200 282-285, 298-302, 310-313 sowie teilweise 101 (Straßenverkehrsfläche Bramsfeld) der Flur 37 in der Gemarkung Gladbeck.

Planungsanlass und zukünftige Plandarstellung

Das Gebiet ist durch die Stadtverwaltung eingehend analysiert worden. Dabei wurden die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken erhoben (SWOT-Analyse). Bei dieser Analyse wurde vorausgesetzt, dass sich die potenzielle Entwicklungsfläche über einen Gesamtbereich erstreckt, der sowohl den Standort des ehemaligen Möbelhauses Tacke als auch den westlich der Straße Bramsfeld gelegenen Bereich zwischen Moschee und Bestandbebauung umfasst, der zuvor als Stellplatz für das Möbelhaus diente. Hierauf basierend konnten städtische Ansprüche und Ziele an eine Entwicklung formuliert werden. Inhaltlich wirken sich diese formulierten Ziele sowie eine hieraus abgeleitete Rahmenplanung angesichts des Konkretisierungsgrads insbesondere auf die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung aus. Aus diesem Grund sind die wesentlichen Ergebnisse in der zugehörigen Vorlage 20/0409 enthalten. Hinsichtlich der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan, ist die planungsrechtliche Grundlage hierfür zu schaffen.

Aktuell weist der Flächennutzungsplan für die Bereiche, die ehemals durch das Möbelhaus Tacke genutzt wurden, eine gemischte Baufläche aus. Diese Bauflächenausweisung reicht bis zur B224 im Norden.

Die Ergebnisse der Rahmenplanung zeigen für die genannten Flächen das Erfordernis einer Wohnbauflächenausweisung auf. Diese würde sich über das gesamte Grundstück des ehemaligen Möbelhauses auf der östlichen Seite der Straße Bramsfeld sowie auch über die ehemals als Stellplatzanlage genutzte Fläche westlich der Straße ziehen. Aus einer derartigen Flächennutzungsweisung ist eine verbindliche Bauleitplanung entwickelbar.

In der Klimaanalyse der Stadt Gladbeck ist für diese Fläche prognostiziert, dass hier zukünftige Wärmeinselbereiche mit hoher Intensität entstehen könnten. Bei der Feststellung der Klimatope werden die Flächen westlich des ehemaligen Parkplatzes zusätzlich als lokal bedeutsamer Ausgleichsraum indentifiziert. Deshalb sollte die zuvor genannte Planung einer Wohnbauflächenausweisung zusätzlich mit einer überlagernden Ausweisung einer Fläche für ökologisches Bauen versehen werden. Dem kann beispielsweise durch die Planung eines innovativen Niederschlagswassermanagement oder eine entsprechende Grünflächenqualifizierung nachgekommen 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

Wesentliche klimarelevante Auswirkungen:

keine

folgende

Im Laufe des Verfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, der auch auf die klimarelevanten Auswirkungen eingehen wird.

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

1. Für den Bereich „Bramsfield / Wielandstraße“ ist innerhalb der durch die zeichnerische Darstellung vom 17.11.2020 vorgesehenen Grenzen die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 (1) und § 5 BauGB durchzuführen.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist entsprechend § 7 Abs. 2 der Hauptsatzung durchzuführen.

Die Bürgermeisterin
i.V.



Dr. Kreuzer
- Stadtbaurat -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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