

Vorlage Nr. 25/0204

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Verkehr

Vorlage für den	Berichtersteller:in	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität	Erster Beigeordneter/Stadtbaurat Dr. Volker Kreuzer	Entscheidung	05.06.2025	9

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Einleitungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 191 Gebiet: Dorstener Straße / Tunnelstraße (Medizin Zentrum Zweckel)

Begründung:

Mit Fertigstellung des Kunstrasenplatzes an der Dorstener Straße ist gemäß Beschlusslage (letzte Beratung im Sportausschuss am 11.06.2024) die Sportnutzung des sogenannten Tennenplatzes aufzugeben, so dass dieses Grundstück für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung steht. Das im Jahr 2022 beschlossene Handlungskonzept Wohnen bescheinigt auch diesem Stadtteil einen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Gleichzeitig besteht Handlungsbedarf bei der Sicherung der medizinischen Versorgung im Stadtteil Zweckel. Aus diesem Grund soll die Chance ergriffen werden, mit bereits im Stadtteil angesiedelten Ärzten ein Medizinisches Zentrum zu entwickeln, welches sowohl den gestiegenen Flächenbedarf der Praxen erfüllt, als auch Synergieeffekte untereinander sowie mit ergänzenden Nutzungen ermöglicht (Sitzung des StUKM vom 22.08.2024, Vorlage Nr. 24/0361).

Da der gültige Bebauungsplan Nr. 31a, Bereich Tunnelstraße, eine städtebauliche Entwicklung in diese Richtung nicht ermöglicht, ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich (bisherige Festsetzung: öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz).

Aus diesem Anlass hat der Vorhabenträger einen entsprechenden Antrag gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt (s. Anlage 3), dem mit Einleitung dieses Verfahrens stattgegeben werden soll.

Mitzeichnungen				
Bürgermeisterin:	Erster Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Stadtkämmerin/ Beigeordnete:	Beigeordnete:	Rechtsamt:
Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:
_____	_____	_____	_____	_____

Planung:

Gemäß Antrag des Vorhabenträgers ist auf der ca. 6500 qm großen Fläche des ehemaligen Tennenplatzes die Errichtung eines Gebäudeensembles bestehend aus zwei überwiegend dreigeschossigen Baukörpern vorgesehen, welche eine Stellplatzanlage umschließen (s. Anlage 1). Die voraussichtliche Bruttogeschossfläche der Gebäude liegt bei ca. 4.800 m² bzw. 2.700 m².

Die vorgesehenen Nutzungen des Vorhabenträgers umfassen neben verschiedenen Praxen eine Apotheke, eine Bäckerei, eine Radiologie- oder Physiotherapie-Praxis, einen Pflegedienst sowie in den oberen Geschossen mehrere Einheiten für u. U. betreutes Wohnen. Angestrebt wird eine dem Maßstab des städtebaulichen Umfeldes angepasste Architektur mit hohen ökologischen Standards.

Die Erschließung erfolgt an gleicher Stelle wie zum derzeitigen Tennenplatz über die Dorstener Straße; ergänzende Fuß- und Radwege sollen die fußläufige Erreichbarkeit des Ärztezentrums aus den umliegenden Wohnquartieren ermöglichen. Auf diese Weise soll der vorhandene Baumbestand weitgehend gesichert werden können, den Anforderungen von ÖPNV und MIV Genüge getan sowie die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Winkelstraße und Dorstener Straße aufgewertet werden.

Die planerische Sicherung dieser Ziele erfordert eine Ausweitung des Geltungsbereiches für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegenüber dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (s. Anlage 2).

Der Vorhabenträger sowie das von ihm beauftragte Planungsbüro werden das Projekt in der Sitzung vorstellen.

Verfahrensablauf:

Die Umsetzung des konkreten Bauvorhabens erfordert eine Änderung des bestehenden Planungsrechts (s.o.). Der Vorhabenträger beabsichtigt daher, Planungsrecht mithilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB zu schaffen, welcher Grundlage dieses aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 191 wird.

Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger mit Schreiben vom 12.05.2025 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt (s. Anlage 3). Der Vorhabenträger hat der Stadt Gladbeck nachzuweisen, dass er zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist.

Im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Bauen der Stadt Gladbeck wird am 03.07.2025 über die Grundstücksvergabe beraten.

Darüber hinaus wurde mit dem Vorhabenträger eine Rahmenvereinbarung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung sowie der Übernahme der Planungskosten abgeschlossen. Diese sieht die Errichtung des Medizinischen Zentrums mit den o.g. ergänzenden Nutzungen samt zugehöriger Stellplatzanlage, Zufahrten 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 13.05.2025 ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

Außerdem wird vor dem Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden.

Aufgrund der geringen Vorhabengröße, der Tatsache, dass es sich um die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche handelt (sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung) und weder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen, sind die Tatbestandsmerkmale für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfüllt. Die umwelt- und klimarelevanten Belange werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens ermittelt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Für die angestrebte Entwicklung ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich; der FNP kann gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Städtebaulicher Lageplan des Vorhabenträgers zum Vorhaben „Medizinisches Zentrum Zweckel“ vom 13.05.2025
- Anlage 2: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 191 Gebiet: Dorstener Straße / Tunnelstraße („Medizinisches Zentrum Zweckel“) gemäß Planzeichnung vom 15.05.2025
- Anlage 3: Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Datum vom 12.05.2025

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

Klimarelevante Auswirkungen:

keine wesentliche Klimarelevanz

Die Durchführung der Haupt- und Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).

keine negative oder eine positive Klimawirkung

Die Durchführung der Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).

eine negative Klimawirkung

Die Alternativenprüfung wurde durchgeführt und das Prüfungsergebnis ist als Anlage beigefügt.

Die Nachnutzung des Bolzplatzes führt zur Inanspruchnahme einer bisherigen Freifläche. Durch entsprechende Festsetzungen zu ökologischem Bauen und zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen ist jedoch insgesamt keine ökologische und klimatische Verschlechterung (ggf. sogar eine Verbesserung) gegenüber dem bisherigen Zustand zu erwarten. Die wesentlichen klimarelevanten Auswirkungen werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens ermittelt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Beschlussentwurf:

1. Für das Gebiet Dorstener Straße / Tunnelstraße ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 13.05.2025 (s. Anlage 2) vorgesehenen Grenzen das Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 191 gemäß Antrag vom 12.05.2025 einzuleiten und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und § 13 a BauGB aufzustellen.

2. Gemäß § 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB und
 - c. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Bürgermeisterin
i.V.



- Dr. Volker Kreuzer -
Erster Beigeordneter/Stadtbaurat

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses

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