



**Gelsenkirchen**

Der Oberbürgermeister

| Beschlussvorlage                    |            |  |
|-------------------------------------|------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | öffentlich | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich |
| Drucksache Nr.                      |            |  |
| <b>14-20/8782</b>                   |            |  |

Referat, Auskunft erteilt, Telefon-Durchwahl  
61 - Stadtplanung - Herr Robbin, 1 69 - 46 77

Datum  
29.04.2020

| Beratungsfolge   | Sitzungstermine   | Top | Zuständig-<br>keiten |
|--|-------------------|-----|----------------------|
| <b>Bezirksvertretung Gelsenkirchen-Nord</b>  | <b>07.05.2020</b> |     | 1                    |
| <b>Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss</b>                                      | <b>13.05.2020</b> |     | 3                    |
| <b>Ausschuss für Wirtschaftsförderung,<br/>Beschäftigungsförderung und Tourismus</b> | <b>28.05.2020</b> |     | 2                    |
| <b>Rat der Stadt</b>   | <b>25.06.2020</b> |     | 4                    |

*1 = Anhörung  
2 = mitbeteiligt bei der Vorberatung  
3 = federführende Vorberatung  
4 = Entscheidung*

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 442  
der Stadt Gelsenkirchen  
"Kirche St. Theresia"  
zwischen Polsumer Straße - Flachsstraße - Büningshof  
- Aufstellungsbeschluss -**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung die

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 442  
der Stadt Gelsenkirchen  
"Kirche St. Theresia"  
zwischen Polsumer Straße - Flachsstraße - Büningshof**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist in einem Plan im Maßstab 1:500 festgesetzt, der gemäß § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zurzeit geltenden Fassung als gesonderte Niederschrift festgehalten wird. Das Original dieser gesonderten Niederschrift wird bei der verfahrensführenden Stelle der Stadt Gelsenkirchen aufbewahrt.

Frank Baranowski

### **Anlass und Ziele**

Die sakrale Nutzung der Kirche St. Theresia in Hassel ist bereits im Jahr 2007 eingestellt worden. Das denkmalgeschützte Kirchengebäude wurde seitdem als Lager für kirchliches Inventar, zeitweise auch als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Neben der Kirche befinden sich auf dem kircheneigenen Grundstück weitere Nebengebäude – das ehemalige Gemeindehaus, zwei Wohnhäuser und ein Kindergarten.

Als Ersatz für den konfessionellen Kindergarten wird derzeit neben der katholischen Kirche St. Michael an der Valentinstraße ein Neubau errichtet. Nach Fertigstellung des neuen Kindergartens soll der Altstandort aufgegeben werden. Auch das Gemeindehaus und die beiden Wohngebäude werden von der Kirche nicht mehr benötigt. Keines dieser Nebengebäude steht unter Denkmalschutz, alle Häuser weisen einen Sanierungsstau auf und sind nicht erhaltenswert.

Somit steht der Standort St. Theresia für eine Folgenutzung zur Verfügung. Die katholische Propsteigemeinde St. Urbanus als Eigentümerin der Fläche hat Anfang 2020 in Zusammenarbeit mit der Arbeitsstelle für Immobilienentwicklung des Bistums Essen (ImmobilienRaum) eine Investorenausschreibung durchgeführt. Im Ergebnis dieses Ausschreibungsverfahrens hat sich die Kirche zum Verkauf des Grundstücks an einen Vorhabenträger entschieden, der folgende Nutzungen realisieren möchte:

- Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimentmarkts mit rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 100 Stellplätzen,
- Einbau eines Kindergartens in das denkmalgeschützte Kirchengebäude.

Das Grundstück ist zentral im Stadtteil Hassel gelegen. Es befindet sich unmittelbar an der Polsumer Straße, die auf diesem Abschnitt nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Gelsenkirchen einen zentralen Versorgungsbereich darstellt. Derzeit übernehmen mehrere Discountmärkte an der Polsumer Straße die Grundversorgung der Bevölkerung. Mit dem beabsichtigten Neubau kann das Nahversorgungsangebot um ein qualitativ höherwertiges und umfangreicheres Sortiment ergänzt werden.

Auch der Bedarf für eine zusätzliche Kindertagesstätte an diesem Standort ist laut Jugendhilfeplanung gegeben. Eine Umnutzung der Kirche würde außerdem dazu beitragen, das architekturgeschichtlich und künstlerisch wertvolle Gebäude langfristig zu erhalten. Es handelt sich bei der denkmalgeschützten Kirche St. Theresia um ein hochrangiges Beispiel der Nachkriegskirchenarchitektur. Es bedarf eines sensiblen planerischen Umgangs mit dem Gebäude.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 442 ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Grundstücks zu erzielen. Im Aufstellungsverfahren sind durch gutachterliche Untersuchungen mögliche Konflikte zu ermitteln und geeignete Festsetzungen zu treffen, um die beabsichtigten Vorhaben im Geltungsbereich realisieren zu können.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 442 umfasst das rund 9.200 m<sup>2</sup> große und vollständig im Eigentum der Propsteigemeinde St. Urbanus befindliche kirchliche Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 328, 329 und 229. Es wird im Westen von der Polsumer Straße, im Süden von der Flachsstraße, im Osten von den benachbarten Flurstücken 462, 471, 231 und 232 und im Norden von der Privatstraße Büningshof begrenzt.

## Rahmenbedingungen

Im Plangebiet befinden sich neben der Kirche St. Theresia das frühere Gemeindehaus, ein Kindergarten und zwei Wohngebäude sowie zugehörige versiegelte Nebenflächen (Stellplatz-, Aufenthalts- und Spielflächen). Teile des Grundstücks sind unbebaut und mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Das nähere Umfeld des Plangebiets ist entlang der Polsumer Straße durch eine gemischte Nutzung mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie den Discount-Märkten Aldi und Netto geprägt. Östlich und nördlich angrenzend befindet sich nahezu ausschließlich Wohnbebauung.

In geringer Entfernung zum Plangebiet, auf dem südlichen Teil der früheren Kokerei Scholven, wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 381.1 für ein neues Wohnquartier mit voraussichtlich rund 170 bis 200 Wohneinheiten aufgestellt. Die weiteren Flächen der ehemaligen Kokerei sind zum Stadtteilpark Hassel umgestaltet worden.

Planerische Rahmenbedingungen:

- **Regionaler Flächennutzungsplan**  
Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) ist das Grundstück auf regionalplanerischer Ebene als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist entlang der Polsumer Straße eine gemischte Baufläche und für den restlichen Bereich des Plangebiets Wohnbaufläche dargestellt.
- **Bebauungsplan**  
Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, ein Bebauungsplan liegt aktuell nicht vor.
- **Räumliches Strukturkonzept**  
In dem am 13.12.2018 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen Räumlichen Strukturkonzept (RSK) der Stadt Gelsenkirchen ist das Plangebiet in den Suchraum für die Aufwertung von Wohnungsbeständen und in einen Bereich zur Begrünung und Verbesserung der Freiraumqualität einbezogen. Die Polsumer Straße soll als Straßenraum gestalterisch aufgewertet und neu geordnet werden.
- **Einzelhandelskonzept**  
Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Polsumer Straße, die auf diesem Abschnitt nach dem am 26.11.2015 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Gelsenkirchen einen zentralen Versorgungsbereich darstellt (Nahversorgungszentrum Hassel – Polsumer Straße). Nach der aktuellen Darstellung des Einzelhandelskonzepts ist das Grundstück zum überwiegenden Teil in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Mit Beschluss dieses Bebauungsplans wird auch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches neu gefasst.
- **Stadterneuerung**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des interkommunalen Stadterneuerungsgebiets Hassel.Bertlich.Westerholt, in dem seit 2014 diverse Maßnahmen zur städtebaulichen und sozialen Aufwertung durchgeführt werden. Eine wesentliche Maßnahme der Stadterneuerung stellt der Umbau der Polsumer Straße dar, die bis zum Auslaufen des Förderprogramms im Jahr 2024 erfolgen soll.

- **Denkmalschutz**  
Die 1958-60 nach Entwürfen des Kölner Architekten Karl Band erbaute Kirche St. Theresia steht seit 1999 unter Denkmalschutz (Baudenkmal A-306). Die Nebengebäude der Kirche (Gemeindehaus, Kindergarten, Wohnhäuser) sind nicht denkmalgeschützt. Es ist ein erlaubnisfähiges Konzept sowohl für das Kirchengebäude selbst als auch für die Neubauten, im letzteren Fall im Hinblick auf das Erscheinungsbild der näheren Umgebung zu dem Baudenkmal, zu entwickeln. Die wesentlichen Elemente, die den Denkmalwert des Kirchengebäudes begründen, sind zu erhalten.

### **Verfahren**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.07.2019 den „Klimanotstand“ beschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel entsprechend der gesetzlichen Grundlagen dargelegt. Da es sich hierbei um eine bereits baulich genutzte und versiegelte Fläche handelt, ist aktuell nicht von einer erheblichen Klimarelevanz auszugehen.

---

### **Finanzielle Belastungen: keine**

Der Aufstellungsbeschluss zur verbindlichen Bauleitplanung löst keine Kosten aus.

---

### **Klimarelevanz: ja**

Der Bebauungsplan Nr. 442 dient der Wiedernutzung einer bereits baulich vorgeprägten Fläche in zentraler innerstädtischer Lage. Die Planung trägt dazu bei, das Nahversorgungsangebot im Stadtteil Hassel zu verbessern und darüber hinaus den Bedarf an Kindergartenplätzen zu decken und somit Grundversorgungsfunktionen für die Bevölkerung zu erfüllen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 442 werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima einschließlich der Belange Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel prognostiziert. Es ist davon auszugehen, dass die vorgesehene Planung eine Klimarelevanz besitzt.

Ob durch die Umsetzung der Planung nachteilige Auswirkungen auf des Schutzgut Klima zu erwarten sind, wird im weiteren Verfahren ermittelt und bewertet. Bei Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima wird geprüft, ob klimafreundlichere Alternativen vorliegen bzw. wie durch geeignete Festsetzungen die Auswirkungen minimiert werden können.

Die Ergebnisse der Prüfung werden zum Entwurf des Bauleitplans dargelegt.

### **Anlage:**

Plan mit dem räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 442 (unmaßstäbliche Verkleinerung)