

Vorlage Nr. 13/0428

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Harter	Entscheidung	17.10.2013	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck

Bereich: „Horster Straße / Südpark“

hier: Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 30.8.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich: „Horster Straße / Südpark“ gefasst.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Brauck und umfasst den Bereich westlich der Horster Straße (Haus-Nr. 344) gegenüber der Marienkirche. Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Plananlage durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet.

Planungsanlass und zukünftige Plandarstellung

In dem seit dem 6.5.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck ist der Bereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt sowie anteilig als Grünfläche.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Es ist beabsichtigt, den Bereich als Standort für großflächigen Einzelhandel zu entwickeln. Es handelt sich um die Verlagerung des an der Vehrenbergstraße ansässigen, nicht großflächigen Vollsortimenters REWE innerhalb des Stadtteils Brauck. Hiermit verbunden ist die Vergrößerung der heutigen Verkaufsfläche von 640 m² auf 1.699 m² (inkl. Getränkemarkt und Backshop). Zusätzlich ist die Ansiedlung eines nicht großflächigen Drogeriemarktes mit 632 m² Verkaufsfläche am neuen Standort vorgesehen, um die Lücke im Nahversorgungsbereich zu schließen, die im Jahr 2012 durch die Schließung von zwei Drogeriemarktfilialen im Stadtteil Brauck entstanden ist.

Weitere Details des Vorhabens und zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gladbeck können der Sitzungsvorlage zum TOP „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 158, Gebiet: Horster Straße / Südpark“ entnommen werden.

Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Die Darstellung einer Wohnbaufläche soll durch die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ ersetzt werden. Die Darstellung einer Grünfläche soll in leicht verkleinerter Form erhalten bleiben.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 158 durchgeführt.

Bisheriges Verfahren und weiteres Vorgehen

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.7.2013 bis zum 2.8.2013 durchgeführt.

Anregungen zur 12. Flächennutzungsplan-Änderung wurden im Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit nicht vorgebracht.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.7.2013 bis zum 15.8.2013 durchgeführt. Parallel wurde die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 und 2 Landesplanungsgesetz (LPIG) beim RVR gestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen von den nachstehend aufgeführten Stellen abgegeben. Darüber hinaus hat der RVR auf die o.g. landesplanerische Anfrage geantwortet.

Regionalverband Ruhr (RVR) als Träger öffentlicher Belange
(Schreiben vom 9.8.2013)

Der RVR weist darauf hin, dass der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung im überörtlich bedeutsamen Freiraum des Regionalen Grünzuges C, innerhalb der Flächenkulisse des Emscher Landschaftsparks und teilweise innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 184 des Kreises Recklinghausen liegt. Die Freiflächen entlang des Hahnenbaches stellen ein überörtlich bedeutsames räumliches Vernetzungselement innerhalb des regionalen Grünzuges dar. Daneben ist der Bereich bedeutsam für den Arten- und Biotopschutz, für den Klimaschutz und für die siedlungsnahe Erholungsnutzung. Obwohl der rechtskräftige Flächennutzungsplan den größten Teil des Planbereichs bereits mit einer Siedlungsdarstellung belegt, erscheint die Bebauung und Einengung des regionalen Grünzuges mit dem geplanten Vorhaben aus der Sicht der vom RVR zu vertretenden überörtlichen Freiraumbelange bedenklich.

Der Verlust an wertvollen Grünstrukturen mag durch Ausgleichsmaßnahmen intern und extern rechnerisch ausgeglichen werden. Die klimatischen Ausgleichsfunktionen der bisherigen Vegetation gehen jedoch zum großen Teil verloren. In Hinsicht auf den immer wichtiger werdenden Aspekt des Klimaschutzes und der Klimavorsorge wird auf die erhebliche künftige Aufwärmung der geplanten Bauflächen hingewiesen.

Es wird angeregt, die Flachdächer der geplanten Gebäude zur Vermeidung einer Überwärmung des Bereiches mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dies darzustellen bzw. festzusetzen. Dies würde zusätzlich die geplanten Rückhaltemaßnahmen für das Niederschlagswasser deutlich vereinfachen.

Stellungnahme:

Im aktuellen Regionalplan ist der Großteil des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt, nur ein Streifen im Nordwesten ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt, der jedoch nicht bebaut wird. In seiner Stellungnahme als Regionalplanungsbehörde bestätigt der RVR, dass der gesamte Bereich dem ASB zugeordnet werden kann.

Der Planbereich liegt am äußersten Rand des Regionalen Grünzuges C des RVR und ist auch im gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der aufwendig renaturierte Hahnenbach wird von der Planung nicht berührt, ebenso wenig die siedlungsnahe Erholungsnutzung des Südparkbereiches. Die ökologische Funktionsfähigkeit des Südparkbereiches bleibt erhalten. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt in absoluter Randlage in einer kleinen Ausbuchtung des Grünzuges C, der an der Horster Straße endet und keine Fortsetzung Richtung Nordosten findet. Die Einschätzung des Plangebietes als überörtlich bedeutsames Vernetzungselement wird deshalb von der Stadt Gladbeck nicht geteilt. Eine für den Grünzug C relevante Einengung des Grünzuges wird seitens der Stadt Gladbeck ebenfalls nicht gesehen.

Die Anregungen zur Dachbegrünung werden auf der Ebene des Bebauungsplanes behandelt (siehe dortige Stellungnahme).

Regionalverband Ruhr (RVR) als Regionalplanungsbehörde
(Schreiben vom 13.9.2013)

Der Planstandort liegt derzeit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck wird zurzeit fortgeschrieben, so dass der Planstandort zukünftig innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegen wird.

Der RVR bestätigt, dass der Standort im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund der regionalplanerischen Unschärfe gemäß Ziel 1 des „Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel“ zum Landesentwicklungsplan NRW im ASB liegt. Der RVR gibt zu bedenken, dass durch die Planung nach Aussage der Gutachter kein Potential zu weiteren Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nahversorgungsrelevanter Angebote in den Stadtteilen Brauck und Rosenhügel mehr besteht. Daher wird empfohlen, die Verkaufsflächengröße etwas zu reduzieren, um noch ein Potential für weitere Angebote in diesem Bereich offenzuhalten. Auch mit einer reduzierten Verkaufsflächengröße des Vollsortimenters sei eine moderne und leistungsfähige Nahversorgung gewährleistet.

Bei der Ansiedlung des Drogeriemarktes sollte vor dem Hintergrund der gutachterlichen Empfehlung auch die Ansiedlung im bisherigen Ladenlokal des REWE-Marktes geprüft werden und das Ergebnis Teil der bauleitplanerischen Abwägung sein. Der RVR weist darauf hin, dass bei der Darstellung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe für die Überprüfung der Vereinbarkeit mit landes- und regionalplanerischen Festlegungen und insbesondere für eine rechtmäßige Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB regelmäßig schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht nur die genaue Zweckbestimmung anzugeben ist, sondern grundsätzlich auch Angaben zur max. zulässigen Verkaufsfläche zu machen sind. Andernfalls könnte es sowohl an der hinreichenden Berücksichtigung der städtebaulichen Belange als auch an der Abstimmung mit den Nachbarkommunen (§ 2 Abs. 2 BauGB) mangeln.

Der RVR führt weiter aus, dass der Flächennutzungsplan seiner bestehenden Aufgabe Nutzungskonflikte zu lösen, nach einschlägiger Rechtsprechung regelmäßig nur dann gerecht werden kann, wenn derartige Verkaufsflächenbeschränkungen schon auf dieser Ebene feststehen. Andernfalls lassen sich die möglichen Auswirkungen nicht abschätzen, was regelmäßig zu einem Abwägungsfehler führt. Daher ist die 12. Änderung des Flächennutzungsplans im weiteren Planverfahren um eine entsprechende Spezifizierung und Angaben zu den max. zulässigen Verkaufsflächengrößen zu ergänzen.

Zusammenfassend erklärt der RVR, dass die Bestätigung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans unter den folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt wird:

- wenn im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gladbeck der zentrale Versorgungsbereich Rosenhügel um den Planstandort erweitert wird und
- wenn Angaben zur genauen Zweckbestimmung und zur maximal zulässigen Verkaufsflächenengröße ergänzt werden.

Stellungnahme:

Mit der geplanten Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes in Brauck, die der Standortoptimierung dient und zu der die Verlagerung des vorhandenen Lebensmittelmarktes von der Vehrenbergstraße an den Standort Horster Straße / Südpark gehört, ist auch aus Sicht des Gutachters die Optimierung der Nahversorgungssituation in den Stadtbezirken Brauck und Rosenhügel erreicht. Insofern ist weder eine Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen erforderlich, noch besteht ein relevanter Spielraum für zusätzliche Nahversorgungsangebote in Brauck.

Hinsichtlich des Standortes des Drogeriemarktes ist darauf hinzuweisen, dass das Ladenlokal des bisherigen REWE-Marktes an der Vehrenbergstraße nach der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens zukünftig außerhalb der vorgeschlagenen Neuabgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches Brauck-Nord liegen wird. Die integrierte Lage des Drogeriemarktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Brauck / Rosenhügel ist deswegen aus Sicht der Stadt Gladbeck vorzuziehen.

Die vom RVR genannten Voraussetzungen, um die Bestätigung zu erhalten, dass die 12. Flächennutzungsplan-Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist, werden aus Sicht der Stadt Gladbeck erfüllt:

- Der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gladbeck berücksichtigt den neuen Standort Horster Str. / Südpark und integriert ihn in den zentralen Versorgungsbereich Brauck / Rosenhügel. Eine Beschlussfassung über das Konzept im Rat der Stadt Gladbeck ist für das erste Quartal 2014 vorgesehen, so dass das neue Einzelhandelskonzept dann als Handlungsrichtlinie zugrunde gelegt werden kann.
- Eine Angabe zur genauen Zweckbestimmung des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ wird in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Es wird der Zusatz „Nahversorgung“ hinzugefügt.

Angaben zur geplanten Verkaufsflächenengröße werden in die Begründung zur 12. Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Eine rechtlich verbindliche Festsetzung kann nur auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen und ist dort auch vorgesehen.

LWL – Archäologie für Westfalen

(Schreiben vom 29.7.2013)

Der Landschaftsverband teilt mit, dass die Planung einen mittelalterlichen, frühneuzeitlichen Siedlungsbereich berührt und bittet um Aufnahme des nachfolgenden Hinweises:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, (Tel.: 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 BSchG).“

Stellungnahme:

Dem Hinweis wird auf der Ebene des Bebauungsplanes gefolgt (siehe dortige Stellungnahme).

Emschergenossenschaft

(Schreiben vom 12.8.2013)

Die Emschergenossenschaft bringt keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Einleitung in den Hahnenbach mit der EG abzustimmen und vertraglich zu sichern ist.

Es wird festgestellt, dass aufgrund der geringen Wasserführung die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Hahnenbach eine sinnvolle Maßnahme ist. Die Drosselwassermenge von 13,2 l/s ist aber sehr gering. Somit sind umfangreiche und teure Rückhaltemaßnahmen erforderlich. Aus Sicht der EG kann die Drosselwassermenge höher sein, da das Gewässer frei von Entlastungen und die Abflussvarianz sehr gering ist. Denkbar wäre eine direkte Einleitung des unbelasteten Dachwassers in den Hahnenbach. Eine Abstimmung mit der EG ist erforderlich.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird auf der Ebene des Bebauungsplanes behandelt (siehe dortige Stellungnahme).

Bezirksregierung Arnsberg

(Schreiben vom 5.8.2013)

Die Behörde teilt mit, dass der Planbereich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Mathias Stinnes“ sowie über dem bereits erloschenen, auf Raseneisenstein verliehenen Distrikfeld „Gottes Gnaden“ der RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne liegt. Ferner liegt das Bebauungsplangebiet über dem Erlaubnisfeld „Welheim Gas“. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin ist die Minegas GmbH in Essen.

Zu möglichen zukünftigen bergbaulichen Maßnahmen ist nichts bekannt. Hierzu sind die vorgenannten Eigentümerinnen zu beteiligen.

Stellungnahme:

Die Hinweise zu den Bergwerksfeldern werden auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die RAG AG und die Minegas GmbH wurden im Rahmen der Beteiligung öffentlicher Belange beteiligt. Hinweise zu evtl. notwendigen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind nicht vorgebracht worden.

Stadtverwaltung Gelsenkirchen

(Schreiben vom 12.8.2013)

Die Stadt Gelsenkirchen hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Es wird jedoch angeregt, die Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen in den angrenzenden Gelsenkirchener Stadtteilen Horst und Beckhausen ausführlicher zu beleuchten. Um negative Auswirkungen der Planung vollständig ausschließen zu können, sollte die Betrachtung des Einzugsbereiches des geplanten REWE-Marktes auf das Gelsenkirchener Stadtgebiet ausgeweitet und die Betroffenheit der Zentralen Versorgungsbereiche „Essener Straße“ in Horst sowie „Horster Straße Süd“ in Beckhausen dargestellt werden.

Stellungnahme:

Die Anregung wurde durch den Einzelhandelsgutachter, Herr Michael Karutz (CIMA Beratung + Management GmbH) geprüft. In seiner Stellungnahme vom 16.09.2013 wird ausgeführt, dass die CIMA Beratung + Management GmbH im Rahmen ihrer gutachterlichen Stellungnahme von April 2012 zur Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des REWE Verbrauchermarktes zum Standort „Südpark“ zusätzliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb in Höhe von 0,5 Mio. € identifiziert hat.

Von den 0,5 Mio. € dürften 0,2 Mio. € auf den Zentralen Versorgungsbereich des B-Zentrums „Gelsenkirchen-Horst“ entfallen. Weitere 0,1 Mio. € entfallen jeweils auf den Zentralen Versorgungsbereich „Beckhausen / Horster Straße Süd“ sowie den solitär liegenden LIDL Lebensmitteldiscounter am Kärntener Ring. Die restlichen 0,1 Mio. € verbleiben als nicht zu verortender Streuumsatz.

Nach Aussage des Gutachters wird kein zentraler Versorgungsbereich durch das Planvorhaben ‚wesentlich beeinträchtigt‘. Das Beeinträchtungsverbot nach Ziel 3 des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW wird eingehalten.

Weiteres Vorgehen:

Als nächster Verfahrensschritt ist die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt 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

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss beschließt wie folgt:

Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Begründung und die Plandarstellung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck werden in der Fassung vom 26.9.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister
I.V.

- Martin Harter -
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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