

Vorlage Nr. 13/0430

Federf. Stadamt: 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:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 158

Gebiet: Horster Straße / Südpark

hier: Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 30.08.2012 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 158 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss war mit der Zielsetzung gefasst worden, auf einer ehemals zum Wohnen und Arbeiten genutzten, heute aufgegebenen Fläche an der Horster Straße gegenüber der Kirche St. Marien, einen großflächigen Einkaufsmarkt mit ca. 1600 qm Verkaufsfläche, einen Drogeriemarkt mit ca. 690 qm Verkaufsfläche und ca. 120 Stellplätzen samt Zufahrten und Nebenanlagen zu errichten.

Die Planungen eines Projektentwicklers zur Verlagerung des REWE-Marktes von der Vehrenbergstraße an einen neuen Standort an der Horster Straße wurden bereits in den Sitzungen des Stadtplanungs- und Bauausschusses am 01.03.2012 und 26.04.2012 beraten.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck, das 2008 als Handlungsrichtlinie vom Rat der Stadt Gladbeck beschlossen worden ist, liegt der Vorhabenstandort nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der Einzelhandelsgutachter, Herr Michael Karutz (CIMA Beratung + Management GmbH), wurde beauftragt, zu dem geplanten Vorhaben Stellung zu nehmen und das Einzelhandelskonzept für die Stadtbezirke Brauck und Rosenhügel insgesamt zu überprüfen.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Das Gutachten wurde im April 2012 vorgelegt und kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben für den Stadtteil verträglich ist, wenn bestimmte Verkaufsflächenobergrenzen nicht überschritten werden. Gleichzeitig schlägt der Gutachter u. a. auch eine Neuabgrenzung der beiden zentralen Versorgungsbereiche „Brauck-Nord“ und „Brauck-Südost / Rosenhügel“ vor.

Mit der geplanten Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes in Brauck, zu der auch die Verlagerung des vorhandenen Lebensmittelmarktes von der Vehrenbergstraße an den Standort Horster Straße/ Südpark gehört, ist aus Sicht des Gutachters die Optimierung der Nahversorgungssituation in den Stadtbezirken Brauck und Rosenhügel erreicht. Er beurteilt die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsflächendimensionierung grundsätzlich als stadtverträglich, sofern die Verkaufsfläche auf ca. 1.600 qm begrenzt wird. Ferner erhebt er vor dem Hintergrund der erfolgten Schließung von Drogeriemärkten in Brauck und Rosenhügel keine Einwände gegen die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes am Vorhabenstandort. Er hält die Ansiedlung eines Drogeriemarktes grundsätzlich aber auch am alten Standort des Lebensmittelmarktes an der Vehrenbergstraße für möglich.

Da in der Stadt Gladbeck seit dem Jahr 2007 eine Vielzahl von Veränderungen im Einzelhandelsbereich zu verzeichnen war, wurde 2012 die Gesamtfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Im April 2013 wurde der Entwurf der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gladbeck“ vorgelegt. Im Süden des Stadtgebietes hält der Einzelhandelsgutachter nach wie vor eine Optimierung der Nahversorgungsangebote im Verflechtungsraum Brauck / Rosenhügel für erforderlich. Mit der anvisierten Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes in Brauck, zu der auch die Verlagerung des vorhandenen REWE-Marktes von der Vehrenbergstraße an den Standort Horster Straße / Südpark gehört, ist aus Sicht des Gutachters die Optimierung der Nahversorgungssituation in den Stadtbezirken Brauck und Rosenhügel erreicht. Die in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vorgeschlagene Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Brauck / Rosenhügel“ umfasst deswegen nunmehr auch den Standort Horster Straße / Südpark.

Infolge der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes erwartet der Gutachter im Wesentlichen eine Steigerung der Kaufkraftbindung und neue Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadtteile Brauck und Rosenhügel durch einen Rückgewinn von heutigen Kaufkraftabflüssen. Beim Drogeriemarkt rechnet er hingegen mit höheren Umsatzverlagerungen aus dem weiteren Gladbecker Stadtgebiet, da Drogerieartikel heute in den Stadtteilen Brauck und Rosenhügel nicht ausreichend angeboten werden. Aufgrund des derzeitigen Angebotsdefizits befürwortet der Gutachter daher auch die Ansiedlung des Drogeriemarktes.

Bei dem im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 158 geplanten Vorhaben handelt es sich um die Verlagerung eines Vollsortimenters innerhalb des Stadtteils Brauck, verbunden mit der Erweiterung der heutigen Verkaufsfläche. Geplant ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.699 qm inkl. eines Getränkemarktes und Backshops im Eingangsbereich. Zusätzlich ist die Ansiedlung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Drogeriemarkt) mit einer Verkaufsfläche von 632 qm 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. Mit der Planung verfolgt die Stadt demnach das Ziel, eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen.

Das Bauvorhaben soll im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB realisiert werden. Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde zuvor durch den Vorhabenträger KJS-Projektentwicklung GbR gestellt. Darüber hinaus wurde mit dem Vorhabenträger eine Rahmenvereinbarung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung abgeschlossen. Der Vorhabenträger ist bereits Eigentümer des Grundstückes. Außerdem ist ein Durchführungsvertrag zwischen der „Stadt“ und dem „Vorhabenträger“ vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB abzuschließen.

Die Planungen zur Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhabens werden durch externe, vom Vorhabenträger beauftragte, Fachbüros begleitet: Diese sind Scharnowski Loddenkemper Architekten, aus Krefeld und BKR Essen, Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen.

Für die angestrebte Entwicklung ist zusätzlich die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieser stellt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes derzeit eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde ebenfalls in der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck am 30.08.2012 gefasst. Der Flächennutzungsplan soll zukünftig im Bereich der z. T. großflächigen Einzelhandelsbetriebe ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ darstellen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 22.07. – 02.08.2013 statt. Es sind keine Anregungen vorgebracht worden.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.07. – 15.08.2013 durchgeführt. Es wurden Anregungen von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Die entsprechenden Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

1. Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen-Schreiben vom 29.07.2013

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:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan und in die Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt „Denkmalschutz und Denkmalpflege – Bodendenkmäler“ aufgenommen. Insofern wird die Anregung berücksichtigt.

2. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW Schreiben vom 26.07.2013

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 Kohlewasserstoffen. Rechtsinhaberin ist die Minegas GmbH in Essen.

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

Stellungnahme:

Die Hinweise zu den Bergwerksfeldern werden unter dem Punkt: Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in den Bebauungsplan bzw. in die Begründung übernommen.

Die RAG AG und die Minegas GmbH wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Hinweise zu evtl. notwendigen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind nicht vorgebracht worden. Insofern wird die Anregung berücksichtigt.

**3. Regionalverband Ruhr
Schreiben vom 09.08.2013**

Der Regionalverband Ruhr (RVR) teilt mit, dass der Planbereich des Bebauungsplanes und 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 siedlungsnaher 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:

Die Anregung zur Inanspruchnahme von Teilflächen des Grünzuges C wird in der Vorlage zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes behandelt.

Der Anregung einer extensiven Begrünung der Flachdächer kann nicht gefolgt werden. Der Vorhabenträger wird die Dächer für Solaranlagen nutzen und damit auch einen Beitrag zur regenerativen Energienutzung und zum Klimaschutz leisten; durch Solaranlagen wird die Sonnenenergie weitgehend absorbiert. Ferner werden Ausgleichsmaßnahmen realisiert und der Parkplatz wird zur Vermeidung einer Überwärmung mit Bäumen eingegrünt.

4. Emschergenossenschaft **Schreiben vom 12.08.2013**

Die Emschergenossenschaft bringt keine Bedenken gegen den Bebauungsplan vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Einleitung in den Hahnenbach mit der Emschergenossenschaft 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 Emschergenossenschaft kann die Drosselwassermenge erhöht werden, 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 Emschergenossenschaft sei erforderlich.

Stellungnahme:

Der Hinweis zu einer notwendigen Abstimmung zur Niederschlagswassereinleitung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Erhöhung der Drosselwassermenge wurde mit dem Fachbüro zur Entwässerung abgestimmt. Der Kreis Recklinghausen – Untere Wasserbehörde – stimmt jedoch einer Änderung der Drosselwassermenge nicht zu. Somit soll an der im Entwässerungsgutachten ermittelten Einleitungsmenge festgehalten werden.

5. Landesbetrieb Wald und Forst NRW **Schreiben vom 12.09.2013**

Das Regionalforstamt teilt mit, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen, wenn für den Waldverlust eine externe Ersatzaufforstungsfläche von 3.000 qm im Begründungsteil des Bebauungsplanes festgesetzt wird.

Die Ersatzaufforstungsfläche ist innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes fertig zu stellen. Ein entsprechender Antrag ist beim Regionalforstamt Ruhrgebiet zu stellen.

Stellungnahme:

Die Abstimmungen zur externen Ersatzaufforstung wurde durch den Bauherrn mit dem Landesbetrieb Wald und Holz abgesprochen. Der forstrechtliche Ausgleich wird durch Neuanpflanzungen von Wald in einer Größenordnung von 2.319 qm sowie Umbau von Nadelwald in Laubwald in einer Größenordnung von 1.600 qm erfolgen. Es wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 11. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung sowie im Teil II der Begründung –Umweltbericht- unter Punkt 14. - Externe Kompensation und Forstausgleich- verwiesen. Der externe Ausgleich wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret festgelegt und planungsrechtlich gesichert.

Die vertragliche Absicherung soll zusätzlich im Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss erfolgen.

Die Anregung der Forstbehörde ist somit berücksichtigt.

6. Kreis Recklinghausen

Schreiben vom 15.08.2013 und 09.09.2013

6.1 Kreis Recklinghausen -Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde-

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass ein bisher nicht untersuchter Geländeteil noch zu untersuchen und die Ergebnisse abzustimmen sind.

Stellungnahme:

Das angesprochen Gelände wurde durch das Büro Borchert Ingenieure, Essen, untersucht. Das Gutachten vom 30.08.2013 wurde der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorgelegt. In der ergänzenden Stellungnahme vom 09.09.2013 schließt sich der Kreis Recklinghausen den Ausführungen des Gutachters an. Im Hinblick auf die geplante gewerbliche Nutzung durch den Einzelhandelsmarkt ergaben die Untersuchungen, dass keine schädliche Bodenveränderung im Sinne der BBodSchV vorliegt.

Die Ergebnisse sind in die Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 9. Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes aufgenommen worden.

Insofern wurde die Anregung berücksichtigt.

6.2 Kreis Recklinghausen -Untere Wasserbehörde-

Die Untere Wasserbehörde bringt keine Anregungen zum Bebauungsplan vor. Es werden verschiedene Hinweise für den Verfahrensträger zum Einsatz von Recycling-Baustoffen und zur Entwässerung vorgetragen.

Stellungnahme:

Das Schreiben des Kreises Recklinghausen wurde dem Vorhabenträger zur Kenntnisnahme übermittelt. Die Hinweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

6.3 Kreis Recklinghausen -Untere Immissionsschutzbehörde-

Die Untere Immissionsschutzbehörde bringt vor, dass gegen den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen, wenn die in der Schallimmissionsprognose des Sachverständigenbüros für Immissionsschutz – Uppenkamp und Partner – Nr. 03107212 vom 28.02.2013 aufgeführten Nutzungsbeschränkungen und Schallschutzmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Es wird folgende Formulierung als textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB angeregt:

1. Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes, des Backshops und der Drogerie sind auf die Zeit von 07.00 Uhr bis 21.30 Uhr an Werktagen zu begrenzen.
An Sonn- und Feiertagen ist die Öffnungszeit des Backshops auf die Zeit von 08.00 Uhr bis 01.00 Uhr zu begrenzen
2. Während der Zeit von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr dürfen keine Warenlieferungen an den Lebensmittelmarkt und die Drogerie erfolgen.
Während der Zeit von 20.00 Uhr bis 06.00 Uhr dürfen keine Warenlieferungen an den Backshop erfolgen.
3. Die Höhe und der Verlauf der Schallschutzwand ist entsprechend der Schallimmissionsprognose des Sachverständigenbüros für Immissionsschutz – Uppenkamp und Partner – Nr. 03107212 vom 28.02.2013 durchzuführen.
Die Schallschutzwand muss ein bewertetes Schalldämmmaß R_w von mind. 25 dB und eine geschlossene Oberfläche ohne Fugen und Schlitze aufweisen.
4. An der Laderampe ist eine Kraftstromsteckdose zu installieren.
5. Ist bei Standzeiten von Kühlfahrzeugen an der Laderampe der Betrieb des fahrzeugeigenen Kühlaggregates erforderlich, darf das Kühlaggregat nur über den gebäude-seits vorhandenen Kraftstromanschluss betrieben werden.
6. Die Motoren der Lieferfahrzeuge sind während der Verladearbeiten abzustellen. Hierzu sind entsprechende Hinweisschilder anzubringen.
7. Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder Betonsteinpflaster ohne Fuge und Fugen ≥ 3 mm herzustellen.

8. Durch Abschränkungen o.ä. ist sicherzustellen, dass der Parkplatz außerhalb der Betriebszeiten nicht befahren werden kann
9. Die Einkaufswagendepots sind an der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle zu errichten und als geschlossene Einkaufswagenboxen zu gestalten. Die Öffnung ist zum Markt hin auszurichten.
10. Für die haustechnischen Aggregate: Be- und Entlüftung über Dach, Heizungskamin über Dach und der Lüftungsanlage Verkaufsraum (Zuluft und Abluft) sind maximale Schallleistungspegel von 65 dB(A) zulässig.
Für die haustechnischen Aggregate: Verflüssiger vor dem Gebäude und der Lüftungsanlage des Lagers sind maximale Schallleistungspegel von 60 dB(A) zulässig.
Dies ist ggf. durch den Einbau von geeigneten Schalldämpfern sicherzustellen.
Die Geräusche der technischen Anlagen dürfen keine hörbar hervortretenden Einzel-töne gemäß Definition der TA Lärm aufweisen.

Stellungnahme:

Die angeregten Maßnahmen beziehen sich auf den Betrieb der Anlage allgemein, auf Betriebszeiten und technische Anlagen. Insofern stellen diese Anregungen Hinweise dar, die sich nicht auf städtebauliche Aspekte des Vorhabens beziehen bzw. nicht Regelungsgegenstand einer Bauleitplanung sind. Die Hinweise und Forderungen werden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben und im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Die Absicherung erfolgt über Auflagen bzw. Bedingungen im Rahmen der Baugenehmigung.

Die Errichtung der im Gutachten geforderten, notwendigen Lärmschutzwand ist bereits Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Diese ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m eingezeichnet.

7. Stadt Gelsenkirchen Schreiben vom 12.08.2013

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 (Anlage) 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 öffentliche Auslegung 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 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 der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mit der Begründung vom 25.09.2013 ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 158 Gebiet: Horster Straße / Südpark, entsprechend der Entwurfsfassung vom 25.09.2013, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Bürgermeister
I.V.

- Martin Harter –
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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