

Vorlage Nr. 15/0215

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

| Vorlage für den | Berichterstatter | Zuständigkeit | Sitzung am | Punkt |
|---------------------------------|----------------------|---------------|------------|-------|
| Stadtplanungs- und Bauausschuss | Bürgermeister Roland | Entscheidung | 16.06.2015 | 8 |

öffentliche Sitzung

Betrifft:

13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck

Bereich: „Konrad-Adenauer-Allee / Krusenkamp“

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

Begründung:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 23.1.2014 den Aufstellungsbeschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich: „Konrad-Adenauer-Allee / Krusenkamp“ gefasst.

Anlass des Planungsverfahrens ist das geplante Vorhaben des Unternehmens Stewes GmbH & Co. KG Gladbeck, einen „Hagebaumarkt“ mit „Floraland-Gartencenter“ auf dem heutigen Sportplatzgelände sowie auf Teilbereichen des Geländes der Elsa-Brandström-Schule neu zu errichten.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche östlich der Wohnbaugrundstücke Wagenfeldstraße 1 bis 7, das Sportplatzgelände an der Straße Krusenkamp und Teile des Geländes der Elsa-Brandström-Schule.

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist in der Plankarte durch eine gestrichelte Linie abgegrenzt.

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Vorhabens eine Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule bzw. Kindergarten), eine Grünfläche (Zweckbestimmung Sportplatz) und Wald dar.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Darstellung eines Sondergebietes mit der spezifizierten Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Baumarkt und Gartencenter“ erforderlich.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird zurzeit der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 164, Gebiet „Konrad-Adenauer-Allee / Krusenkamp“ aufgestellt.

Bisheriges Verfahren

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 26.1.2015 bis zum 9.2.2015 durchgeführt.

Anregungen zur 13. 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 26.11.2014 bis zum 5.1.2015 durchgeführt. Parallel wurde die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) beim Regionalverband Ruhr (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. Die Schreiben sind dieser Vorlage in Kopie beigefügt.

Regionalverband Ruhr (RVR) als Regionalplanungsbehörde
(Schreiben vom 18.12.2014)

Der RVR stellt fest, dass der Änderungsbereich im gültigen Regionalplan an einer Schnittstelle zwischen der Festlegung eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches und eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) liegt. Der RVR kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des regionalplanerischen Maßstabes und der planerischen Unschärfe der gesamte Änderungsbereich dem ASB zugeordnet werden kann.

Aufgrund der positiven Ergebnisse des „Markt- und Standortgutachtens zur Neupositionierung des Stewes Hagebau Baufachmarktes mit Gartencenter in Gladbeck“ (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, März 2014) bestätigt der RVR, dass die 13. Flächennutzungsplan-Änderung im Einklang mit den Festsetzungen des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan steht und dass Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

Der RVR stellt fest, dass die maximal zulässige Verkaufsflächengröße des Vorhabens in der Begründung zur 13. Flächennutzungsplan-Änderung benannt, in der zeichnerischen Darstellung jedoch nicht enthalten ist.

In diesem Zusammenhang weist der RVR auch 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 erforderlich 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.

Aus Sicht des RVR ist im vorliegenden Bauleitplanungsverfahren auch die Nachnutzung des bisherigen Standortes des Baufachmarktes mit in die Betrachtung einzubeziehen, da aus den vorgelegten Unterlagen nicht hervorgeht, ob hier eine bauleitplanerische Neuordnung vorgesehen ist bzw. welche Nachnutzung durch die vorhandene Baugenehmigung abgedeckt wäre. Der RVR empfiehlt der Stadt Gladbeck, ggf. entsprechende bauleitplanerische Maßnahmen zu ergreifen und den Eigentümer dazu zu bewegen, bei Erhalt der Baugenehmigung für die Errichtung der neuen Gebäude auf die bisherige Baugenehmigung zu verzichten.

Stellungnahme:

Die Zuordnung des Projektstandortes zum Allgemeinen Siedlungsbereich und die Konformität des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung werden zur Kenntnis genommen.

Zur Angabe der Verkaufsflächengröße im Flächennutzungsplan:

Eine rechtlich verbindliche Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächengröße erfolgt im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164. Darüber hinaus wird eine entsprechende Angabe in die Begründung der 13. Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen. Eine zusätzliche Angabe der maximal zulässigen Verkaufsflächengröße in der zeichnerischen Darstellung ist aus Sicht der Stadtverwaltung Gladbeck nicht erforderlich, da hiermit keine weitergehende Rechtssicherheit bzw. -qualität erreicht werden kann.

Zur Nachnutzung am bisherigen Standort:

Für das Gewerbegebiet Krusenkamp gilt der seit 2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58b sowie die 1. Änderung.

Im Bereich des heutigen Baumarktes und Gartencenters sind Einzelhandelsnutzungen zulässig und haben Bestandsschutz.

Nach Aussage der Stewes GmbH & Co. KG soll der Altstandort zur Aufweitung des ebenfalls am Standort Krusenkamp befindlichen Baustoffhandels genutzt werden. Eine weitergehende Regelung der Nachnutzung am bisherigen Baumarkt und Gartencenter-Standort ist aus Sicht der Stadtverwaltung Gladbeck nicht erforderlich und ist nicht Gegenstand der laufenden Bauleitplanungsverfahren.

Landesbetrieb Straßenbau NRW (Regionalniederlassung Ruhr)

(Schreiben vom 14.1.2015)

Die Stellungnahme von Straßen.NRW bezieht sich sowohl auf die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch auf die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164.

Straßen.NRW hat keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung, sofern eine Reihe von Hinweisen und Anregungen beachtet werden, die sich v.a. auf verkehrstechnische, entwässerungstechnische und bautechnische Aspekte beziehen.

Ein Hinweis betrifft die Sicherstellung und Vermeidung von weiteren Anbindungen an die L 511 (Konrad-Adenauer-Allee), die mit der Signatur „Zufahrtverbot“ entsprechend der Planzeichenverordnung erreicht werden soll. Dieser Hinweis betrifft sowohl die Flächennutzungs- als auch die Bebauungsplanebene, da das entsprechende Planzeichen auf beiden Planungsebenen verwendet werden kann.

Stellungnahme:

Die technischen Hinweise werden im Bebauungsplanverfahren behandelt und sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanebene.

Ein Zufahrtverbot soll verbindlich im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 geregelt werden.

E.ON SE Immobilien Montan

(Schreiben vom 2.12.2014)

E.ON SE weist darauf hin, dass der überwiegende Teil des Geltungsbereiches der 13. FNP-Änderung im Zuständigkeitsbereich der RAG Aktiengesellschaft liegt und empfiehlt, die Gesellschaft im Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme:

Die RAG Aktiengesellschaft wurde bereits im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und hat mit Schreiben vom 13.1.2015 weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Der Anregung der E.ON SE wurde somit gefolgt.

Mingas Power GmbH

(Schreiben vom 3.12.2014)

Mingas Power GmbH informiert darüber, dass sich das Plangebiet im Bereich der bergrechtlichen Bewilligung auf Kohlenwasserstoffe „Westerholt-Gas“ befindet und dass durch die Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht auf die Planfläche eingewirkt wird.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Essen (Geschäftsstelle Regionaler Flächennutzungsplan)

(Schreiben von Dezember 2014)

Die Stellungnahme der Geschäftsstelle bezieht sich sowohl auf die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch auf die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164.

Seitens der Geschäftsstelle wird der Hinweis gegeben, dass nur ein kleiner Teil des Projektbereiches in einem Allgemeinen Siedlungsbereich des Gebietsentwicklungsplanes Em-scher-Lippe liegt, während der überwiegende Teil dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zuzuordnen ist.

Weiterhin wird auf die vollständige Liste der zentrenrelevanten Sortimente hingewiesen, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 enthalten ist. Es wird darum gebeten, die Liste auf solche zentrenrelevanten Randsortimente zu begrenzen, die in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen.

Allgemein bittet die Geschäftsstelle darum, bei zukünftigen Planungen der Stadt Gladbeck beteiligt zu werden.

Stellungnahme:

Zur Lage des Änderungsbereiches in einem Allgemeinen Siedlungsbereich wird auf das Schreiben des RVR als Regionalplanungsbehörde vom 18.12.2014 verwiesen, in dem der RVR zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund des regionalplanerischen Maßstabes und der planerischen Unschärfe der gesamte Änderungsbereich dem ASB zugeordnet werden kann. Die Liste der zentrenrelevanten Randsortimente wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 entsprechend der Bitte der Geschäftsstelle angepasst.

Die Geschäftsstelle wird im weiteren Planungsverfahren beteiligt werden.

Weiteres Vorgehen

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

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:

1. Dem Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck in der Fassung vom 28.5.2015 einschließlich der Begründung vom 28.5.2015 wird zugestimmt.
2. Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck in der Fassung vom 28.5.2015 wird mit der Begründung vom 28.5.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister



Ulrich Roland

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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