

Vorlage Nr. 15/0385

Federf. Stadtamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Bürgermeister Roland	Vorberatung/Empfehlung	05.11.2015	9
Rat	Ratsherr Angel	Entscheidung		

öffentliche Sitzung

Betrifft:

13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck

Bereich: „Konrad-Adenauer-Allee / Krusenkamp“

hier: I. Beschlussfassung über Anregungen

II. Beschlussfassung über die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

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 verschiedenen Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Darüber hinaus hat der RVR auf die o.g. landesplanerische Anfrage geantwortet.

Die von Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurden dem Ausschuss in der Vorlage zum Offenlegungsbeschluss zur Kenntnis gebracht.

Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 16.6.2015 die öffentliche Auslegung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese ist in der Zeit vom 17.8.2015 bis 18.9.2015 durchgeführt worden. Anregungen zur 13. Flächennutzungsplanänderung wurden dabei nicht vorgebracht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Anregungen von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange abgegeben.

Parallel zur Offenlegung und zum Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Planentwurf gem. § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) dem RVR übersandt.

Vor der Beschlussfassung über die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist über die Anregungen bzw. Hinweise aus der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 LPlG und den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB zu beraten und zu entscheiden.

Stellungnahmen wurden abgegeben vom Regionalverband Ruhr als Regionalplanungsbehörde, vom Landesbetrieb Straßenbau NRW, vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, von E.ON SE Immobilien Montan, von der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 Wasserwirtschaft, der Bezirksregierung Arnsberg sowie von der Stadt Essen (Geschäftsstelle Regionaler Flächennutzungsplan).

Die entsprechenden Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

1. Regionalverband Ruhr (RVR) als Regionalplanungsbehörde (Schreiben vom 18.12.2014 und 1.9.2015)

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 maximal 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.

Abwägung:

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.

Ergebnis:

Der Anregung, die Verkaufsflächengröße des Vorhabens in die zeichnerische Darstellung aufzunehmen, wird nicht gefolgt.

Der Anregung, die Nachfolgenutzung am bisherigen Standort mit in die Betrachtung einzubeziehen, wird nicht gefolgt, da für den bisherigen Standortbereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen existiert.

2. Landesbetrieb Straßenbau NRW (Regionalniederlassung Ruhr)

(Schreiben vom 14.1.2015 und 17.6.2015)

Die Stellungnahme von Straßen.NRW vom 14.1.2015 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.

Die Stellungnahme von Straßen.NRW vom 17.6.2015 bezieht sich ausschließlich auf die 13. Flächennutzungsplanänderung, gegen die keine grundlegenden Bedenken erhoben werden.

Trotzdem wird noch einmal an das Schreiben vom 14.1.2015 erinnert und dass dieses weiterhin gültig sei und zu beachten wäre. Einige allgemeine und bautechnische Hinweise aus der ersten Stellungnahme werden noch einmal benannt.

Abwägung:

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

Ein Zufahrtverbot soll verbindlich im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 geregelt werden und nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Ergebnis:

Die allgemeinen und bautechnischen Hinweise sowie eine Regelung des Zufahrtverbotes werden auf der Ebene der Bebauungsplanung behandelt.

3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

(Schreiben vom 21.8.2015)

Das Bundesamt teilt mit, dass die Bundeswehr „berührt aber nicht betroffen ist, weil der Planungsbereich im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungsgroßraumradaranlage Marienbaum liegt.“ Dabei geht das Bundesamt davon aus, „dass bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30m nicht überschreiten.“

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Laut Planentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 werden keine Gebäudeteile eine Höhe von 30 m erreichen.

Ergebnis:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. E.ON SE Immobilien Montan

(Schreiben vom 2.12.2014 und 17.8.2015)

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.

Abwägung:

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.

Ergebnis:

Der Anregung der E.ON SE wurde gefolgt.

5. Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 Wasserwirtschaft

(Schreiben vom 15.12.2014 und 14.9.2015)

Die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 15.12.2014 bezieht sich sowohl auf die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch auf die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164. Zur Flächennutzungsplanänderung werden keine Bedenken erhoben, allerdings werden für das Bebauungsplanverfahren entwässerungstechnische Anregungen und Hinweise gegeben.

Die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 14.9.2015 bezieht sich ausschließlich auf die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und enthält folgenden Passus:

„Den Unterlagen sind keine Aussagen zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung gemäß § 51a Abs. 1 LWG zu entnehmen. Ihre Planung sieht weiterhin vor, dass im Rahmen der baulichen Nutzung künftig weitere, derzeit nicht an die Kanalisation angeschlossene Flächen in die öffentliche Mischwasserkanalisation entwässern sollen. Dieses ist gemäß § 51a LWG nicht zulässig. Die ausführliche Begründung hierzu habe ich Ihnen bereits mit der o.g. Stellungnahme übersandt.

Ihr Haus hat mir zum Vorhaben keine weiteren Unterlagen zur Verfügung gestellt, die eine Ausnahme der Regelung zum § 51 a Abs. 3 LWG für Ihr Vorhaben ermöglichen.

Daher ist die Erschließung nicht gesichert.“

Abwägung:

Die Anregungen betreffen nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 164 erstellt und im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Bestandteil der Beteiligungsunterlagen sein.

Hinweis: Zum Entwässerungskonzept hat am 23.9.2015 eine Besprechung u.a. mit Vertretern des Dezernates 54 der Bezirksregierung Münster sowie mit Vertretern der Abteilung 66/3 (Stadtentwässerung) des Ingenieuramtes der Stadt Gladbeck stattgefunden. Über das vorgelegte Konzept wurde Konsens erzielt.

Ergebnis:

Den Anregungen und Hinweisen wird auf der Ebene der Bebauungsplanung gefolgt.

6. Bezirksregierung Arnsberg

(Schreiben vom 10.9.2015)

Die Bezirksregierung Arnsberg weist nachrichtlich darauf hin, dass sich der Vorhabenbereich über den Bergwerksfeldern „Graf Moltke 1“, „Scholven“ und „Gottes Gnaden“ befindet sowie über dem Bewilligungsfeld „Westerholt-Gas“. Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Planungsvorhabens ist der Bezirksregierung Arnsberg nichts bekannt. Es wird empfohlen, diesbezüglich die Feldeigentümerinnen (E.ON SE und RAG AG) zu beteiligen.

Abwägung:

Mit Schreiben vom 26.11.2014 und 12.8.2015 sind E.ON SE und RAG AG beteiligt worden. Hinweise auf zukünftige bergbauliche Aktivitäten wurden nicht gegeben.

Ergebnis:

Der Anregung wurde gefolgt.

7. 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 Emscher-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.

Abwägung:

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.

Ergebnis:

Den Anregungen wird gefolgt.

Weiteres Vorgehen

Als nächster Verfahrensschritt ist der Beschluss über die 13. Flächennutzungsplanänderung zu fassen.

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 Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

I. Beschlussfassung über Anregungen

Zu 1.: Regionalverband Ruhr (RVR) als Regionalplanungsbehörde

Der Anregung, die Verkaufsflächengröße des Vorhabens in die zeichnerische Darstellung aufzunehmen, wird nicht gefolgt.

Der Anregung, die Nachfolgenutzung am bisherigen Standort mit in die Betrachtung einzubeziehen, wird nicht gefolgt.

Zu 2.: Landesbetrieb Straßenbau NRW (Regionalniederlassung Ruhr)

Den Anregungen und Hinweisen wird auf der Ebene der Bebauungsplanung gefolgt.

Zu 3.: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.: E.ON SE Immobilien Montan

Der Anregung wird gefolgt.

Zu 5.: Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 Wasserwirtschaft

Den Anregungen und Hinweisen wird auf der Ebene der Bebauungsplanung gefolgt.

Zu 6. Bezirksregierung Arnsberg

Der Anregung wird gefolgt.

Zu 7.: Stadt Essen (Geschäftsstelle Regionaler Flächennutzungsplan)

Den Anregungen wird gefolgt.

II. Beschlussfassung über die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der Begründung vom 28.5.2015 wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Konrad-Adenauer-Allee / Krusenkamp“, in der Fassung vom 28.5.2015 beschlossen.

Der Bürgermeister



Ulrich Roland

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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