

Vorlage Nr. 16/0126

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Bürgermeister Roland	Entscheidung	14.04.2016	5

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 164

Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp

hier: Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Begründung:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 23.01.2014 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164, Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp, beschlossen.

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

Nach Auflösung der Elsa-Brandström-Schule werden Gebäude und Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht mehr benötigt. Der angrenzende Sportplatz wird aufgegeben. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit diese städtischen Grundstücke einer anderen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Das Unternehmen STEWES GmbH & Co KG Gladbeck betreibt in unmittelbarer Nachbarschaft ein Bau- und Gartenmarkt sowie einen Baustoffhandel an der Straße Krusenkamp 15. Zur Zeit sind 92 Mitarbeiter (überwiegend Vollzeitkräfte) dort beschäftigt.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Dieser Betrieb stößt heute an seine Kapazitätsgrenzen. Die beengten Platzverhältnisse und die nicht mehr zeitgemäßen Immobilien verhindern eine weitere positive Entwicklung des Unternehmens. Die Verkaufsfläche im Einzelhandelsbereich ist zu gering. Die Gebäude sind strukturell (es fehlt eine sogenannte „Kalthalle“ für Pflanzen), technisch (die Deckenhöhen sind nicht mehr ausreichend) und energetisch veraltet. Die Anzahl der Parkplätze ist nicht ausreichend; Kunden parken an frequenzstarken Tagen teilweise in der Straße Krusenkamp. Die Betriebsfläche im Baustoffhandel ist zu klein. Insbesondere problematisch ist die Warenanlieferung für Baumarkt und Baustoffhandel mit den sich hierbei ergebenden überschneidenden Verkehrsströmen von LKW-Anlieferung und Kunden-PKW-Verkehr.

Aus diesem Grund plant die STEWES Holding GmbH & Co. KG, Max-Eyth-Str. 9, 46539 Dinslaken, auf dem ehemaligen Sportplatzgelände bzw. auf Teilen des Geländes der Elsa-Brandström-Schule einen Hagebaumarkt mit Floraland-Gartencenter in der Größenordnung von ca. 15.000 qm Verkaufsfläche neu zu errichten. Ergänzt wird dieser Betriebsbereich durch eine Bäckerei mit Café im Eingangsbereich (ca. 120 qm) sowie ein Mietcenter (ca. 100 qm) mit Freifläche (ca. 120 qm) auf dem Parkplatz.

Nach Rückbau bzw. Umstrukturierung des derzeit bestehenden Marktes soll der Baustoffhandel auf den dann frei werdenden Flächen am Krusenkamp ebenfalls zukunftsfähig ausgebaut werden. Diese Flächen befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 58b, Gebiet: Krusenkamp bzw. des Bebauungsplans Nr. 58b 1. Änderung, Gebiet: Krusenkamp der für diesen Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt. Demnach ist die Entwicklung des Baustoffmarktes zulässig. Daher ist dieser Betriebsteil nicht Gegenstand der Bebauungsplanung und nicht in den Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 164 einbezogen. Allerdings sieht der Bebauungsplan Nr. 58b bzw. der Bebauungsplan Nr. 58b, 1. Änderung, hier keinen verkehrstechnischen Anschluss an die Konrad-Adenauer-Allee vor, so dass der Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 164 eine kleinere Fläche des Bebauungsplans Nr. 58b sowie des Bebauungsplanes Nr. 58b, 1. Änderung einbezieht.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58b sowie der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58b, 1. Änderung sollen daher in einem Teilbereich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbständig aufgehoben werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist in der Zeit vom 01.12.2014 bis 05.01.2015 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurden von der Handwerkskammer Münster, vom Kreis Recklinghausen, von der Stadt Essen, von der EON Kraftwerke GmbH, vom Landesbetrieb Wald und Holz, von EON SE Immobilien / Montan, der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54, und von Straßen NRW Anregungen vorgebracht.

Im Anschluss an die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.01.2015 bis 19.01.2015 die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Während dieser Beteiligung wurden von einem Bürger Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.12.2015 bis 25.01.2016 durchgeführt. Anregungen wurden von Straßen NRW, von der Handwerkskammer Münster, von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen und von der Stadt Essen vorgebracht.

Im einzelnen handelt es sich um die folgend aufgeführten Anregungen bzw. Hinweise. (Die jeweiligen Schreiben sind dieser Vorlage in Kopie beigelegt):

**1. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (IHK)
(Schreiben vom 22.01.2016)**

Seitens der IHK werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

In Bezug auf die textlichen Festsetzungen wird angeregt, den unter Punkt 7.1 auf Seite 8 der Begründung verwendeten Begriff „Elektroartikel“ näher zu definieren bzw. den Terminus „Elektro-Haushaltsgeräte“ aus der Gladbecker Liste zu verwenden.

Stellungnahme:

Die Anregung bezieht sich auf die festgesetzten nicht zentrenrelevanten Kernsortimente des Baumarktes. Wie durch die IHK angeregt, wird der Begriff „Elektroartikel“ durch „Elektro-Haushaltsgeräte“ in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung ersetzt. Der Anregung wird somit gefolgt.

**2. Kreis Recklinghausen
(Schreiben vom 05.01.2015 und 25.01.2016)**

Der Kreis als Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bittet um Aufnahme eines Hinweises zur Altlastenverdachtsfläche „Nr. 4408/2016 AA Sportplatz Krusenkamp“. Nach dem Austausch der dioxinbelasteten Sportplatzasche im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme seien die Dränagen, welche dioxinbelastetes Material enthalten würden, im Boden verblieben. Bei der Aufbereitung des Geländes sei daher sicherzustellen, dass dieses Material gem. den abfallrechtlichen Bestimmungen separiert und verwertet bzw. entsorgt wird.

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde werden Bedenken geltend gemacht.

Sofern die anfallende Niederschlagswassermenge von Hof- und Verkehrsflächen, zum Teil den geplanten Rigolen zugeleitet werden sollte, sei eine geeignete Vorreinigungsstufe zur dezentralen Niederschlagswasserbehandlung (z. B. Filtrationsanlage ect.) dauerhaft zu installieren.

Als Untere Immissionsschutzbehörde wird der Hinweis gegeben, dass im Schallschutzgutachten für die Immissionspunkte Nr. 8 und 9 falsche Hausnummern im Krusenkamp angegeben wurden.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Randbedingungen für haustechnische Anlagen im Kapitel 5.2.5 und nicht im Kapitel 5.6 des Gutachtens aufgeführt seien.

Darüber hinaus wird die Formulierung von zwei textlichen Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz angeregt.

Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des geplanten Eingriffs in die geschützte Lindenallee ein Antrag auf Befreiung vom § 47 a LG NRW gestellt werden müsse. Dieser Antrag müsse alle Angaben zu den Befreiungsvoraussetzungen des § 67 BNatSchG enthalten. Diesbezüglich wären Vermeidung / Minderung, Bilanzierung und Ausgleich bzw. Ersatz darzustellen. Es bestünde außerdem Abstimmungsbedarf hinsichtlich des ermittelten Kompensationsbedarfes.

Stellungnahme:

Der Sportplatz Krusenkamp befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 164. Die Fläche ist unter der Nummer 4408/2016 im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen erfasst. In 2002 wurde die Sportplatzfläche hinsichtlich einer Belastung durch dioxinhaltige Materialien ("Kieselrot") saniert. Das kontaminierte Material wurde, mit Ausnahme geringfügiger Restbestandteile in tieferliegenden Dränageleitungen, vollständig ausgetauscht. Gegen eine Nutzungsänderung bestehen nach Separierung und Entsorgung dieser Restbestandteile keine Bedenken. Dies wird bei der Vorbereitung des Geländes für die Neubebauung durch den Vorhabenträger sichergestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend überarbeitet bzw. ergänzt. Im Schreiben vom 25.01.2016 werden dementsprechend seitens der Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde keine Anregungen mehr vorgebracht.

Mittlerweile wurde ein qualifiziertes Entwässerungskonzept erarbeitet und sowohl mit dem Kreis Recklinghausen als auch mit der Bezirksregierung Münster, Dez. 54 abgestimmt. Mit Schreiben vom 25.01.2016 stellt der Kreis Recklinghausen fest, dass das Entwässerungskonzept mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt sei. Demnach sind die ursprünglich geäußerten Bedenken mittlerweile ausgeräumt.

Die vom Kreis Recklinghausen als Untere Immissionsschutzbehörde vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wurde das Schallschutzgutachten redaktionell überarbeitet. Die Hausnummern für die Immissionspunkte Nr. 8 und 9 wurden korrigiert.

Hinsichtlich des geplanten Eingriffs in die Lindenallee wurde ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG gestellt. Der Kreis hat mittlerweile die Genehmigung zur Fällung von 17 Bäumen erteilt. Eine endgültige Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zum Thema Kompensationsmaßnahmen ist mittlerweile ebenfalls erfolgt. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit Hilfe einer „Vereinbarung von Kompensationsleistungen im Rahmen der Eingriffsregelung“ mit der Landschaftsagentur Plus bereits vertraglich gesichert. Mit Schreiben vom 25.01.2016 werden von der Unteren Landschaftsbehörde keine Bedenken mehr geltend gemacht.

Den Anregungen des Kreises Recklinghausen wurde somit insgesamt gefolgt.

3. Stadt Essen (Schreiben vom 22.12.14 und 20.01.2016)

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Es werden folgende Hinweise zur Planung gegeben:

Nach Auffassung der Stadt Essen läge nur ein kleiner Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB), während der überwiegende Teil dem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) zuzuordnen sei. Daher sei es fraglich, inwieweit die Zuordnung der AFAB-Fläche zum ASB trotz eines Verweises auf die Darstellungsschwelle bzw. die Kleinteiligkeit den Zielen der Landesplanung entspreche.

Gemäß LEP bzw. Rechtsprechung müsse das Randsortiment in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen. Dies sei im vorliegenden Fall nicht gegeben. Vielmehr seien unter den zulässigen zentrenrelevanten Randsortimenten auch einige aufgeführt, die keinen Bezug zum Baumarktkernsortiment oder zum gartencenterrelevanten Sortiment aufweisen würden. Daher solle die Liste auf solche Sortimente begrenzt werden, die in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stünden.

Mit der Stellungnahme vom 20.1.2016 wird darauf hingewiesen, dass nach wie vor das gesamte Spektrum zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente als Randsortimente (in einem Umfang von 10 % der Gesamtverkaufsfläche) zulässig sei. Einige Sortimente seien dabei herausgehoben und mit maximalen Verkaufsflächen (VK) versehen (u. a. Lebensmittel, Spielwaren, Modellbau usw.). Gleichzeitig würde in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt, dass bereits der Begriff „Randsortiment“ einen funktionalen Zusammenhang zum Kernsortiment impliziere. Demnach bestünde ein Widerspruch zwischen der Begründung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da auch Randsortimente zugelassen würden, welche keinen funktionalen Zusammenhang zum Kernsortiment erkennen ließen.

Problematisch sei darüber hinaus, dass der Bebauungsplan nicht abschließend festlege, welche zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente mit welcher VK-Obergrenze zulässig seien. Aus der Differenz der theoretisch möglichen VK in Höhe von 1.524 qm (10 % der Gesamt-VK) und den im Bebauungsplan festgesetzten 870 qm für bestimmte zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ergäbe sich ein verbliebener Spielraum von 664 qm, für welchen keine Regelung bezüglich der konkreten zulässigen Randsortimente existiere. Dies sei jedoch erforderlich, um im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gladbeck und angrenzender Städte ermitteln zu können.

Es wird daher empfohlen, zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente, die keinen funktionalen Bezug zum Bau- und Gartenmarkt-Kernsortiment aufwiesen, im Bebauungsplan auszuschließen. Dazu müssten umgekehrt die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente mit Bezug zum Kernsortiment konkret aufgelistet bzw. festgesetzt werden. Der gesamte 10 %-ige Anteil sollte dabei mit (zulässigen) Sortimenten definiert sein.

Stellungnahme:

Zum Schreiben vom 22.12.2014:

Im aktuellen Gebietsentwicklungsplan sind der südwestliche und der östliche Teil des Geltungsbereiches als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der übrige Planbereich ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dargestellt. Dieser umfasst die Fläche des Sportplatzes und Teile der östlich angrenzenden Bebauung und ist einem größeren Freibereich unmittelbar nordöstlich der Konrad-Adenauer-Allee zugeordnet. Die Konrad-Adenauer-Allee ist überlagernd als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt. Das Plangebiet bzw. dieser ca. 3ha große Ausschnitt des AFAB grenzt somit im Osten, Süden, Westen und Nordwesten an ASB-Flächen an. Die Darstellungsschwelle des Regionalplans liegt bei einer Flächengröße von 10 ha. Der dargestellte AFAB im Plangebiet ist etwa 3ha groß. Ohne den unmittelbaren Anschluss an den nordöstlich verlaufenden Freibereich wäre eine Darstellung aufgrund der Kleinteiligkeit nicht in Frage gekommen. Neben seiner geringen Größe von 3ha spricht hierfür auch, dass diese AFAB-Darstellung auch bestehende gewerbliche Bauflächen umfasst (bebaute Grundstücke Krusenkamp 11 bis 13a und Teile des bestehenden Baumarktes).

Aufgrund der hier vorliegenden kleinteiligen Darstellung bzw. Überschneidung zwischen den Bereichen kann der Standort daher dem Allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde auch der Regionalverband Ruhr als Träger der Landesplanung beteiligt. Eine negative Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

Die Stadt Essen hat mit Schreiben vom 20.01.2016 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eine neue Stellungnahme abgegeben. Hierin ist der Hinweis auf die Darstellung im Gebietsentwicklungsplan nicht mehr enthalten.

Zum Schreiben vom 20.01.2016:

Der Bebauungsplan Nr. 164 sieht in der vorliegenden Fassung u. a. folgende textliche Festsetzungen der zulässigen Sortimente vor:

- Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von 15.337 qm, darin sind 352 qm für Holzschnitt, Windfang sowie Bistro- und Shop-Bereich enthalten.
- Für den Baumarktbereich sind auf einer Verkaufsfläche (VKF) von maximal 8.640 qm nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Gladbecker Liste als Kernsortiment zulässig; die entsprechenden Sortimente sind im Einzelnen aufgeführt worden.
- Für das Kernsortiment des Gartenmarktbereichs sind entsprechend maximal 6.345 qm VKF zulässig.
- Weitere nicht-nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Gladbecker Liste sind als Randsortimente zulässig, sie müssen aber dem bau- bzw. gartenmarktspezifischen Kernsortiment zugeordnet und untergeordnet sein.
- Zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes einnehmen; für acht im Einzelnen angeführte Sortimente werden zusätzlich individuelle Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt.

Zunächst ist festzustellen, dass die Stadt Essen keine Bedenken hinsichtlich der textlichen Festsetzungen der Kernsortimente bzw. der nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente äußert.

Die Festsetzungen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente erfolgten im vorliegenden Fall aufbauend auf einer Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA Beratung + Management GmbH (Markt- und Standortgutachten zur Neupositionierung des „Stewes Hagebau Baufachmarktes mit Gartencenter“ in Gladbeck (März 2014)) und einer ergänzenden CIMA-Stellungnahme vom Juni 2015 („Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Neuaufstellung des Stewes Baufachmarktes im Gartencenterabteilung in Gladbeck am Standort „Krusenkamp““).

In dem ersten Gutachten hat die CIMA sowohl für die beiden Kernsortimente als auch für die beiden vorgesehenen zentrenrelevanten Randsortimente Haushaltswaren, Glas, Keramik, Porzellan (435 qm VKF) und Elektrogeräte, Leuchten (200 qm VKF) eine ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse durchgeführt. Die Verträglichkeitsuntersuchung für die Gruppe Elektrogeräte, Leuchten geschah dabei ausschließlich mit Rücksicht auf das in dieser Gruppe enthaltene Teilsortiment Haushaltskleingeräte, das als zentrenrelevant anzusehen ist. Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass diese Planung stadt- und regionalverträglich ist. In der Stellungnahme vom Juni 2015 wurden die o. g. Sortimente erneut auf der Grundlage des weiterentwickelten Betriebskonzeptes gutachterlich überprüft. Wiederrum wurde die Stadt- und Regionalverträglichkeit festgestellt. Beide Gutachten wurden von der Stadt Essen in ihrer Stellungnahme im Übrigen auch nicht hinsichtlich der angewandten Methodik bzw. der getroffenen Empfehlungen beanstandet.

Die CIMA hat damit die hinsichtlich des Verkaufsflächenumfangs größten zentrenrelevanten Randsortimente (200 qm Haushaltskleingeräte, 400 qm Haushaltswaren) explizit durch eine vertiefende Auswirkungsanalyse begutachtet.

Für weitere zentrenrelevante Sortimente enthalten die textlichen Festsetzungen hinsichtlich des zulässigen Umfangs Obergrenzen. Da es um max. 100 qm große Teilflächen handelt, ist aus gutachterlicher Sicht eine schädliche Wirkung auf die Zentren in Gladbeck oder in den Nachbarstädten auszuschließen. Die Liste dieser Sortimente wurde aus dem vorliegenden Konzept des Vorhabens abgeleitet; der Betreiber des Planvorhabens hat mit dieser Liste eine verbindliche Zusage des jeweils zulässigen Umfangs getroffen. Aus gutachterlicher Sicht ist es nachvollziehbar, dass diese Festlegung nicht für alle in Frage kommenden Randsortimente mit Rücksicht auf die betriebswirtschaftlich notwendige Flexibilität der Sortimentspolitik möglich ist. Aus planungsrechtlicher Sicht erscheint dies auch nicht erforderlich, sofern durch andere textliche Festsetzungen sichergestellt wird, dass eine Zentrenschädigung ausgeschlossen ist. Genau dies wird im vorliegenden Fall aus gutachterlicher Sicht durch die nachfolgenden Festsetzungen in ausreichendem Maße sichergestellt:

- Es muss sich um Sortimente handeln, die als Randsortiment in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen und zugleich in ihrem Umfang und ihrer Gewichtung dem Kernsortiment untergeordnet sind.
- Der Gesamtumfang der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimente darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen.
- Zur Konkretisierung der Begrifflichkeiten nimmt der Bebauungsplan Bezug auf die im kommunalen Einzelhandelskonzept enthaltene Gladbecker Sortimentsliste.

Bereits aus der Gesamtverkaufsfläche ergibt sich damit eine klare Begrenzung des möglichen Umfangs der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf 635 qm VKF für den Gartenmarktbereich und von 864 qm VKF für den Baumarktbereich.

Weitere Begrenzungen ergeben sich durch die o.g. Festlegung von Obergrenzen für einzelne Randsortimente (insgesamt 870 qm VKF) sowie die Festlegung, dass die Verkaufsflächen des Bistro-/ Shop-Bereichs auf die zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente anzurechnen sind. Wie auch die Stadt Essen ausführt, verbleiben 664 qm VKF bzw. 4 % der Gesamtverkaufsfläche, für die keine Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Sortimente festgelegt sind.

Da auf diesen Verkaufsflächen jedoch nur Randsortimente angeboten werden dürfen, die definitionsgemäß in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen und zugleich in ihrem Umfang und ihrer Gewichtung dem Kernsortiment untergeordnet sein müssen, besteht im Sinne des verfolgten Zentrumschutzes eine hinreichende Regelung der zulässigen Sortimente.

Das nachfolgende Beispiel illustriert die Wirksamkeit der textlichen Festlegungen: Regelmäßig werden in Baumärkten Arbeitsschuhe angeboten. Sie gehören nach der Gladbecker Liste zur Sortimentsgruppe „Schuhe“. Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine Bedenken, Arbeitsschuhe als Bestandteil des Baumarktsortiments zuzulassen; die entsprechende Verkaufsfläche würde nach den vorliegenden textlichen Festsetzungen auf die zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente angerechnet werden. Dagegen wäre eine „Shop-in-Shop-Lösung“ mit einem Schuhfachmarkt nicht zulässig, da es sich in diesem Fall nicht um ein Angebot im Sinne eines Randsortimentes handelt, das in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Kernsortiment steht und zugleich in seinem Umfang und seiner Gewichtung dem Kernsortiment untergeordnet ist.

Das Beispiel zeigt, dass über die in den textlichen Festsetzungen ausführlich begründete Definition des Begriffs Randsortiment eine ausreichende Regelung der zulässigen Randsortimente getroffen wurde.

Darüber hinaus kann festgehalten werden, dass der in der vorliegenden Form verwendete Begriff des Randsortiments vielfach Eingang in die Rechtsprechung gefunden hat und z. B. auch im Sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ verwendet wird, ohne dass eine abschließende Sortimentsliste der zulässigen Randsortimente für Bau- und Gartenmärkte gefordert wird.

Zusammenfassend kommt die CIMA zu dem Ergebnis, dass auch nach einer erneuten Überprüfung der textlichen Festsetzungen die vorgeschlagenen Regelungen der zulässigen Verkaufsflächen für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente für ausreichend im Sinne des Zentrumschutzes angesehen werden. Es wird daher eine Beibehaltung der vorliegenden textlichen Festsetzungen empfohlen.

4. Handwerkskammer Münster (HWK) (Schreiben vom 04.12.2014 und 21.1.2016)

Die Handwerkskammer hat Bedenken gegen die Sortimentsliste. Als Randsortiment kämen nur Sortimente in Betracht, die branchenüblich seien. In einem Baufachmarkt wären Parfümerie- und Kosmetikartikel, Sportartikel, medizinisch-orthopädischer Bedarf, Bücher (außer Sachbücher), Foto und Fotozubehör, Unterhaltungselektronik, Uhren und Schmuck, Musikinstrumente usw. als nicht branchenüblich anzusehen.

Es stelle sich weiterhin die Frage, welche Haushaltswaren zum Kernsortiment gehören sollen und ob Sportartikel -aus dem Bereich Reitsport, Jagd- und Angelsport sowie Campingartikel-, die im Randsortiment ausgenommen wurden, als Kernsortiment zulässig seien.

Es wird daher angeregt, die Sortimentsliste (Rand- und Kernsortiment) zu überarbeiten.

Mit Schreiben vom 21.1.2016 merkt die HWK an, dass die Gutachter bei der Prüfung von einem Anteil der zentrenrelevanten branchenüblichen Randsortimente von 4,5 % ausgegangen seien. Zum Ende der Untersuchung würde jedoch konstatiert, dass „durchaus Gestaltungsspielraum“ zum Abschöpfen einer Verkaufsfläche von 10% bestünde. Die HWK hinterfragt daher, warum man im Zuge der Analyse nicht mögliche Beeinträchtigungen bei einem Angebot von 10% geprüft habe.

Um Missverständnissen vorzubeugen regt die HWK an, die branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente sämtlich im Einzelnen ausdrücklich zu benennen und ggf. vom Umfang zu beschränken. Für einige Sortimentsbereiche sei dies vorgesehen, gerade hier würden die HWK zumindest in der vorgesehenen Form jedoch die festgesetzten Sortimentsbereiche nicht als branchenüblich ansehen. Namentlich seien dies Spielwaren, Lebensmittel sowie Computer. Sofern mit „Spielwaren“ z. B. Großgeräte für den Garten gemeint wären, sollte dies gesagt werden.

Darüber hinaus regt die HWK an, den Bereich Haushaltswaren von 400 qm auf „branchenübliche“ 200 qm zu reduzieren.

Stellungnahme:

Zum Schreiben vom 04.12.2014:

Aufgrund der Anregung wurde die Festsetzung überarbeitet und die (branchenüblichen) Hauptsortimente des Bau- und Gartenmarktes genauer bestimmt.

Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente sind als Randsortimente zulässig und unterliegen festgesetzten Grenzen. Der Anregung wird somit gefolgt.

Zum Schreiben vom 21.01.2016:

Die Verträglichkeit der vorgesehenen Verkaufsflächen für das Sortiment Haushaltswaren wurde vom Gutachter (CIMA) im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung vom März 2014 und erneut im Juni 2015 gutachterlich überprüft und nachgewiesen. Eine Beschränkung auf 200 qm VKF ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Die in den textlichen Festsetzungen verwendeten Sortimentsbezeichnungen orientieren sich an der Gladbecker Sortimentsliste bzw. - soweit möglich - an der differenzierteren Sortimentsliste des Vorhabens. Die verwendeten Begrifflichkeiten sind aus Sicht des Gutachters hinreichend präzise, Änderungen sind nicht erforderlich.

Auf die Notwendigkeit einer weiteren Festlegung von Verkaufsflächenobergrenzen bei den Randsortimenten wurde bereits in der Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Essen vom 20.01.16 unter Punkt 3 eingegangen. Es wird daher eine Beibehaltung der vorliegenden textlichen Festsetzungen empfohlen.

**5. EON Kraftwerke GmbH bzw. Uniper Kraftwerke GmbH
(Schreiben vom 06.01.2015 und 25.01.2016)**

Die EON Kraftwerke GmbH weist darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes eine Fernwärmeleitung der Tochtergesellschaft EON Fernwärme GmbH verlaufe. Es sei daher geplant, die Fernwärmeversorgung für die Elsa-Brandström-Schule über eine neu zu verlegende Leitung zu gewährleisten. Der genaue Verlauf der Leitung würde mit der Stadt Gladbeck zur Zeit noch abgestimmt. Der alte Leitungsabschnitt soll zurückgebaut werden, da er vom neu zu errichtenden Baumarkt überplant werde.

Stellungnahme

Die Anregungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Unabhängig davon wurde der genaue Verlauf der neu zu verlegenden Leitung grundsätzlich bereits abgestimmt.

Darüber hinaus fand am 16.02.2016 ein Ortstermin mit den Beteiligten (Uniper Kraftwerke GmbH, Stewes und Stadt Gladbeck) statt, um die Details der Verlegung festzulegen.

**6. Landesbetrieb Wald und Holz
(Schreiben vom 15.01.2015 und 20.01.2016)**

Der Landesbetrieb Wald und Holz (Regionalforstamt) äußert Bedenken.

Auf einer Teilfläche des Vorhabengrundstückes befände sich Wald im Sinne des Waldgesetzes. Gegen eine Waldumwandlung auf dieser Fläche bestünden solange Bedenken, bis im Bebauungsplan eine verbindliche Regelung über eine Ersatzaufforstung (Gemeinde, Gemarkung, Flur und Flurstück) im Verhältnis 1:2 in Abstimmung mit der zuständigen ULB getroffen sei.

Weiterhin solle eine Regelung aufgenommen werden, dass die Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahme innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen muss.

Sofern die Kompensationsmaßnahmen nicht verbindlich im Bebauungsplan geregelt würden bzw. von der Landschaftsagentur plus oder anderen Anbietern erbracht werden, müsse zusätzlich ein Erstaufforstungsantrag beim Regionalforstamt gestellt werden.

Stellungnahme

Eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz ist erfolgt. Die Waldumwandlung wird nach den vom Landesbetrieb geforderten Kriterien realisiert und ist zudem vertraglich geregelt. Wegen der für den Waldverlust erforderlichen Kompensation ist durch die Landschaftsagentur Plus GmbH eine Erstaufforstungsgenehmigung für insgesamt 13.500 qm beantragt worden. Mit Schreiben vom 20.01.2016 werden von daher vom Landesbetrieb Wald und Holz keine Bedenken mehr geltend gemacht.

**7. EON SE Immobilien / Montan
(Schreiben vom 02.12.2014)**

EON SE regt an, die RAG AG in Herne ebenfalls an der Planung zu beteiligen, da sich wesentliche Teile des Plangebietes im Zuständigkeitsbereich der RAG befinden.

Stellungnahme

Die RAG AG in Herne wurde sowohl im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB als auch im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Der Anregung wurde somit gefolgt.

8. Straßen NRW (Schreiben vom 14.01.2015 und 15.01.2016)

Vom Landesbetrieb Straßenbau werden zahlreiche und umfangreiche Anregungen bzw. Anforderungen für die geplante Anbindung an die Konrad-Adenauer-Allee formuliert. Der Landesbetrieb unterscheidet dabei in „rechtliche“ und „bautechnische“ Anregungen bzw. Hinweise.

Mit Schreiben vom 15.01.2016 stellt der Landesbetrieb fest, dass keine grundlegenden Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren bestünden. Straßen NRW weist allerdings darauf hin, dass für den Abschluss einer notwendigen Bauvereinbarung noch eine Vielzahl von Planungsschritten und Abstimmungen notwendig seien. Diese müssten Bestandteil einer Bauvereinbarung im „Schriftteil“ bzw. als Pläne in den Anlagen zur Vereinbarung werden.

Es wird weiterhin auf die noch fehlenden aussagekräftigen Detailplanungen, das anschließende Sicherheitsaudit, die ausstehenden schriftlichen Regelungen zur Baumallee, die Festlegung der Unterhaltungsgrenzen, eine abschließende Abstimmung zum Thema Lichtsignalanlagen, den Nachweis zum Thema Beleuchtung und Blendwirkung und zur Festlegung des Ablösebereiches hingewiesen.

Stellungnahme

Die vom Landesbetrieb genannten Abstimmungen bzw. Forderungen sind nur zum Teil Gegenstand des Bebauungsplans. Unabhängig davon ist aber z. B. die erforderliche Bauvereinbarung mit Straßen NRW für die geplante Anbindung an die Konrad-Adenauer-Allee auch für den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gladbeck und dem Vorhabenträger relevant. Da der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden muss, wirkt sich dies somit auch auf das Bebauungsplanverfahren aus.

Dementsprechend werden die Detailplanungen zum Knotenpunkt, die Gutachten zu den Lichtsignalanlagen etc. aktuell zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt bzw. dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Eine abschließende Klärung der noch offenen Punkte wird bis zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Darüber hinaus hat Straßen NRW der Fällung der 17 Bäume im Bereich der Konrad-Adenauer-Allee mittlerweile grundsätzlich zugestimmt, nachdem auch der Kreis die Befreiung von den Verboten gem. § 47 a LG NRW mit Schreiben vom 02.12.2015 erteilt hat.

**9. Herr Dr. Martin Grimm, Allinghofstraße 4, 45964 Gladbeck
(Schreiben vom 19.01.2015)**

Der Einwender rügt, dass eine Grünfläche bzw. eine Waldfläche zugunsten der Schaffung von Gewerbeflächen aufgegeben wird. Es wird angeregt, eher den Baumarkt zu verlagern, anstatt diesen zulasten der innerstädtischen Grün- und Waldflächen (am jetzigen Standort) zu erweitern. Eine Verdrängung von „Grüninseln“ im Wohngebiet zugunsten von Gewerbeflächen sei nicht mehr zeitgemäß.

Der Standort eines derartigen Baumarktes sei aus der Sicht der Region zu beurteilen und nicht aus der Kleinperspektive der Stadt. Der Grundriss lasse erwarten, dass sich das Gebäude nicht in die umliegende Bebauung einfüge.

Stellungnahme

Durch die geplante Erweiterung eines bestehenden Baumarktes werden in erster Linie Flächen eines aufgegebenen Sportplatzes einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt. Für die darüber hinaus in Anspruch genommene Waldfläche wird eine Aufforstung im Verhältnis von 2:1 vorgenommen. Dadurch kann der Eingriff entsprechend kompensiert werden. Die betreffende Waldfläche grenzt im übrigen an bestehende Gewerbeflächen bzw. die Sportplatzfläche und ist nicht Bestandteil des westlich gelegenen Wohngebietes.

Würde der Baumarkt jedoch wie angeregt insgesamt verlagert, müsste eine wesentlich größere neue Gewerbefläche in Anspruch genommen werden. Zudem würde am Altstandort zusätzlich zur aufgegebenen Sportplatzfläche eine Gewerbebrache entstehen. Ob diese in absehbarer Zeit einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden könnte, ist fraglich.

Die Verträglichkeit des Vorhabens für den Einzelhandel ist im Rahmen eines Standortgutachten überprüft und positiv beurteilt worden.

Aufgrund der Tatsache, dass das Planungsrecht mit Hilfe eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen wird, muss sich das Vorhaben nicht i. S. d. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

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:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164, Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp wird in Abänderung des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Bauausschusses vom 23.01.2014, Vorlage Nr. 14/0006, insoweit geändert, als dass das Plangebiet im Norden um die notwendigen Verkehrsflächen der Konrad-Adenauer-Allee erweitert wird. Der Geltungsbereich wird dabei um das Flurstück 613 (teilweise) der Flur 30 vergrößert.
2. Dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164, Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp, in der Fassung vom 17.03.2016 einschließlich der Begründung, wird zugestimmt.
3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 164, Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp, in der Fassung vom 17.03.2016, wird mit Begründung vom 17.03.2016 gem. 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt.
4. Der seit dem 23.04.2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58b, Gebiet: Krusen- kamp sowie der seit dem 01.04.2010 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58b, 1. Änderung, Gebiet: Krusen- kamp sollen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164, Gebiet Konrad-Adenauer-Allee, Krusen- kamp aufgehoben werden und sind ebenfalls gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Bürgermeister



Ulrich Roland

- Ulrich Roland -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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