

Vorlage Nr. 18/0290

Federf. Stadtamt: Amt für Immobilienwirtschaft

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Entscheidung	20.09.2018	9

öffentliche Sitzung

Betrifft:

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck

Bereich: „Horster Straße; zwischen Lukasstraße und Kiebitzheidestraße“

Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Begründung:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 04.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für die o.g. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB gefasst.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche auf der Ostseite der Horster Straße im Stadtteil Butendorf, zwischen den Einmündungen Lukasstraße und Kiebitzheidestraße.

Der dort ansässige NETTO-Markt an der Horster Str. 101 ist die einzige Nahversorgungsfiliale im Stadtteil Butendorf und soll von heute ca. 700 m² Verkaufsfläche auf ca. 1.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden.

Da der NETTO-Markt durch die Erweiterung zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb wird und der Standort außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches liegt, ist für die angestrebte Entwicklung eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Dieser stellt im Vorhabenbereich eine gemischte Baufläche dar. Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der spezifizierten Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ erforderlich.

Zusätzlich ist durch den Vorhabenträger gutachterlich nachzuweisen, dass die Erweiterung der Einzelhandelsfiliale der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung dient und städ-

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

tebaulich verträglich ist, also keine wesentliche Beeinträchtigung von (benachbarten) Zentralen Versorgungsbereichen eintreten wird.

Ein entsprechendes Gutachten wurde im November 2015 durch die CIMA Beratung + Management GmbH vorgelegt. Im Gutachten werden die Nahversorgungsfunktion und die städtebauliche Verträglichkeit der Erweiterung bestätigt. Nach Ansicht des Gutachters stützt das Vorhaben zudem die Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes nach optimaler stadtteilbezogener Nahversorgung.

Somit sind unter Einzelhandelsaspekten die gutachterlichen Voraussetzungen für die 15. Flächennutzungsplanänderung erfüllt.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 171 „Horster Straße“.

Bisheriges Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.01.2018 bis 09.02.2018 durchgeführt. Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 19.01.2018 bis 23.02.2018 durchgeführt worden. Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise abgegeben (die Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt).

1. Uniper Kraftwerke GmbH (Schreiben vom 19.02.2018)

Die Uniper Kraftwerke GmbH teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie keine Anregungen zu den o.g. Planungen vorzutragen haben. Sie bitten jedoch darum, da ihre Tochtergesellschaft Uniper Wärme GmbH in der Umgebung diverse Fernwärmeleitungen verlegt hat und vorbehaltlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung an einer Wärmeversorgung des Marktes interessiert ist, um Weiterleitung dieses Interesse an den Vorhabenträger.

Stellungnahme

Das Interesse an der Wärmeversorgung des Marktes wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.

2. IHK Nord Westfalen (Schreiben vom 19.02.2018)

Die IHK nimmt zur Planung wie folgt Stellung:

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die großflächige Erweiterung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit Bäckerei / Café und Getränkemarkt zu schaffen. Zum Schutz städtebaulich schützenswerter Standortbereiche in der Stadt Gladbeck regen wir daher an, die Zweckbestimmung des Sondergebiets als „Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“ zu präzisieren und die maximale Verkaufsfläche der Gesamtplanung festzulegen.

Stellungnahme

Eine Präzisierung der Zweckbestimmung des Sondergebietes wird nicht für erforderlich gehalten. Die auch für diese FNP-Änderung vorgesehene Bezeichnung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ ist aus Sicht der Stadtverwaltung zum Schutz städtebaulich schützenswerter Standortbereiche völlig ausreichend und bei anderen Vorhaben bereits verwendet worden.

Die maximale Verkaufsfläche des Discount-Marktes ist in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen worden. Weitergehende Festsetzungen, wie u.a. auch die Verkaufsflächengrößen von Bäckerei / Café und Getränkemarkt werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 171 getroffen.

3. Bezirksregierung Arnsberg

Die Bezirksregierung Arnsberg teilt mit, dass die vorbezeichnete Planmaßnahme sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Graf Moltke 1“, über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Broich“, über dem auf Zinkblende, Bleiglanz und Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Klara II“, über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gottes Gnaden“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Wilhelm Gas“ befindet.

Weiterhin teilt die Bezirksregierung mit, dass im Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) im näheren Umfeld, westlich des Planvorhabens, folgende Verdachtsflächen nachrichtlich verzeichnet sind:

*4407-S-11, Graf Moltke 1/2, Zeche, Kokerei mit Nebengewinnung,
4407-S-16, Grubenanschlussbahn Graf Moltke 1/2 - Graf Moltke 3/4,
4407-A-20, Graf Moltke 1/2, Halde westlich der Steinstraße.*

Es wird empfohlen, sich mit der Unteren Bodenschutzbehörde sowie den Bergwerksunternehmen / Feldeseigentümern abzustimmen.

Stellungnahme

Die Untere Bodenschutzbehörde sowie die genannten Bergwerksunternehmen sind – mit einer Ausnahme - im frühzeitigen Beteiligungsverfahren beteiligt worden. Die MAN GHH Immobilien GmbH wird im nächsten Verfahrensschritt beteiligt werden.

Von den genannten Altlasten aus dem BAV-Katalog gehen keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet aus.

4. Stadtverwaltung Gelsenkirchen

Die Stadtverwaltung Gelsenkirchen teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie grundsätzlich die Zielsetzung der Stadt Gladbeck begrüßt, eine ausreichende wohnortnahe Lebensmittelversorgung innerhalb ihres Stadtgebietes durch eine entsprechende Bauleitplanung sicherzustellen.

Das Gutachten der CIMA aus 2015 bescheinigt zwar die Verträglichkeit der Erweiterung des Nahversorgungsangebotes für die zentralen Versorgungsbereiche in Gladbeck, versäumt es aber, trotz der Lage des Vorhabenstandortes nahe der Stadtgrenze Gelsenkirchen, auch auf

mögliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur in Gelsenkirchen einzugehen. In Gelsenkirchen-Schaffrath ist die Sicherstellung einer integrierten Nahversorgung seit Jahren Thema. Mit einem kleinflächigen Frischemarkt konnte bislang zumindest ein Mindestmaß an fußläufig erreichbarer Nahversorgung für die Schaffrather Bevölkerung aufrechterhalten werden. Es wird befürchtet, dass durch die geplante Erweiterung des Netto und Getränkemarktes, der integrierte Nahversorgungsstandort in Schaffrath gefährdet wird. Es wird daher um eine Ergänzung des Gutachtens der CIMA in Hinblick auf die Auswirkungen für Gelsenkirchen gebeten.

Des Weiteren wird in Frage gestellt, ob die alleinige Betrachtung der Auswirkungen der Erweiterung ausreichend ist. Da durch die Erweiterung auch eine Neuausrichtung und Qualitätsverbesserung des Netto und des Getränkemarktes erfolgen wird, und damit insgesamt eine höhere Flächenleistung zu erwarten ist, wäre die Betrachtung der Auswirkung inklusive Bestand -anders als im Gutachten dargelegt- durchaus gerechtfertigt.

Stellungnahme

Entsprechend der vorgetragenen Anregung der Stadt Gelsenkirchen hat das Büro CIMA eine Ergänzung ihres Gutachtens in Hinblick auf die Auswirkungen für Gelsenkirchen vorgenommen.

Zu möglichen Umsatzverteilungen in Gelsenkirchen werden folgende Aussagen getroffen: "Für die östlich angrenzende Stadt Gelsenkirchen sind aus gutachterlicher Sicht keine bzw. unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegende Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass z. B. aus der rund 3 km östlich gelegenen Bauernschaft Schaffrath (Stadtteil Beckhausen) durch die Erweiterung des NETTO Lebensmitteldiscounters nennenswerte Kaufkraftverlagerungen zu konstatieren sein werden, zumal mit dem NETTO Lebensmitteldiscounter an der Emil-Zimmermann-Allee (dort in Standort-einheit mit einem ALDI Lebensmitteldiscounter) bereits ein vergleichbarer Anbieter räumlich näher und besser erreichbar liegt als der NETTO-Markt an der Horster Straße."

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass durch die Erweiterung des NETTO Lebensmittel-discounters die Zielsetzung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes nach optimaler stadtteilbezogener und wohnortnaher Nahversorgung gestärkt wird.

Der Anregung der Stadt Gelsenkirchen wurde hinsichtlich einer Ergänzung des Gutachtens bzw. einer zusätzlichen Überprüfung entsprochen. Nachteilige Auswirkungen für Gelsenkirchen-Schaffrath sind demnach nicht zu erwarten.

Nächster Verfahrensschritt

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung der 15. Flächennutzungsplanänderung 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. Dem Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck, Bereich: „Horster Straße; zwischen Lukasstraße und Kiebitzheidestraße“, in der Fassung vom 24.08.2018 einschließlich der Begründung, wird zugestimmt.

2. Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Mit der Begründung vom 24.08.2018 ist die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck, Bereich: „Horster Straße; zwischen Lukasstraße und Kiebitzheidestraße“, in der Fassung vom 24.08.2018, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Bürgermeister
I.V.



Dr. Volker Kreuzer
- Stadtbaurat -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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