

Vorlage Nr. 18/0291

Federf. Stadttamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Entscheidung	20.09.2018	8

öffentliche Sitzung

Betrifft:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 171, Gebiet: Horster Straße 101
Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Begründung:

Der Eigentümer der Fläche Horster Straße 101 ist an die Stadt Gladbeck mit dem Ansinnen herangetreten, für den dort vorhandenen Mieter (NETTO-Lebensmittelmarkt) eine bauliche Erweiterung zur Vergrößerung der Verkaufsfläche zu ermöglichen. Der Einkaufsmarkt mit ca. 700 qm Verkaufsfläche entspricht nicht mehr den heute weitestgehend vorzufindenden Ansprüchen und soll auf ca. 1.000 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Die vorgesehene nördliche Erweiterung am Bestandsobjekt soll unter Einbeziehung der bisherigen Brachfläche (ehemals vorgesehene Arztpraxis) durch Verlagerung der bestehenden Stellplatzanlage vorgenommen werden.

Für diesen Bereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10a -4. Änderung-, Gebiet: Kiebitzheide- / Ulmenstraße, rechtsverbindlich seit dem 12.01.2010. Unter der Voraussetzung, dass die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters am Standort Butendorf keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich mit sich bringt und dem beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept nicht widerspricht, kann eine Änderung oder Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgen. Zur Klärung dieser Frage wurde eine gutachterliche Stellungnahme der CIMA Beratungs- und Management GmbH eingeholt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Planstandort sich in integrierter Standortlage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches befindet. Das Integrationsgebot wird erfüllt, da der Standort der wohnortnahen Versorgung dient und alle relevanten standörtli-

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

chen Rahmenbedingungen erfüllt werden. Somit kommt das Vorhaben den zentralen Anforderungen des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel an einen Standort des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach.

Die Erweiterung des NETTO-Lebensmitteldiscounters in integrierter Standortlage in Gladbeck-Butendorf auf eine Verkaufsfläche von 1.000 qm stärkt die Versorgungsqualität dieses Nahversorgungsstandortes nachhaltig. Das Vorhaben stützt zudem die Zielsetzung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes nach optimaler stadtteilbezogener und wohnortnaher Nahversorgung. Die Versorgungsfunktion für den Naheinzugsbereich wird gestärkt.

Aufgrund dieser Gegebenheiten hat der Stadtplanungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 04.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gefasst.

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 09.01.2018 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. LWL-Archäologie für Westfalen (Schreiben vom 22.01.2018)**
- 2. Uniper Kraftwerke GmbH (Schreiben vom 19.02.2018)**
- 3. Bezirksregierung Münster, Dez. 52 (Schreiben vom 14.02.2018)**
- 4. Bezirksregierung Münster, Dez. 54 (Schreiben vom 13.02.2018)**
- 5. IHK Nord Westfalen (Schreiben vom 19.02.2018)**
- 6. Thyssen Krupp Business Services GmbH (Schreiben vom 25.01.2018)**
- 7. Kreisverwaltung Recklinghausen (Schreiben vom 23.02.2018)**
- 8. Stadtverwaltung Gelsenkirchen (Schreiben vom 22.02.2018)**

zu 1.: LWL-Archäologie für Westfalen (Schreiben vom 22.01.2018)

Der LWL teilt in seiner Stellungnahme mit, dass keine Bedenken gegen die o.g. Planung bestehen. Das Referat Paläontologie weist jedoch darauf hin, dass in direkter und näherer Nachbarschaft Hinweise auf eine besondere Fossilführung vorliegen. Es muss damit gerechnet werden, dass auch im Plangebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden. Aus diesem Grund bittet das Referat Paläontologie um Berücksichtigung folgender Hinweise:

- *Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.*
- *Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche / paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).*
- *Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.*

Stellungnahme

Die Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die angeführten Hinweise zum weiteren Vorgehen bei Bodenfunden werden im Bebauungsplan unter dem Punkt Hinweise aufgenommen.

zu 2.: 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 Interesses an den Vorhabenträger.

Stellungnahme

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

zu 3.: Bezirksregierung Münster, Dez. 52 (Schreiben vom 14.02.2018)

Das Dez. 52 der Bezirksregierung Münster teilt in der abgegebenen Stellungnahme mit, dass aus ihrer Sicht keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben bestehen.

Sie weisen jedoch darauf hin, dass aufgrund der Altlasten im Bereich des Bebauungsplanes die "Untere Bodenschutzbehörde" des Kreises Recklinghausen in die Planung mit einzubeziehen ist.

Stellungnahme

Die abgegebene Stellungnahme des Dez. 52 der Bezirksregierung Münster wird zur Kenntnis genommen. Der Kreis Recklinghausen wurde bzw. wird auch im weiteren Aufstellungsverfahren beteiligt.

zu 4.: Bezirksregierung Münster, Dez. 54 (Schreiben vom 13.02.2018)

Das Dez. 54 der Bezirksregierung Münster teilt in der abgegebenen Stellungnahme mit, dass aus Sicht der „Wasserwirtschaft“ keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben bestehen.

Sie weisen jedoch darauf hin, dass in der weiteren Planung der § 44 LWG entsprechend zu berücksichtigen ist.

Stellungnahme

Der § 44 LWG regelt die Beseitigung von Niederschlagswasser und wird entsprechend bei der Planung berücksichtigt.

zu 5.: IHK Nord Westfalen (Schreiben vom 19.02.2018)

Die IHK stellt heraus, dass es Ziel der Bauleitplanung sei, 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 wird daher angeregt, die Zweckbestimmung des Sondergebiets als „Großflächiger Lebensmitteldiscountmarkt mit integrierter Bäckerei und Getränkemarkt“ zu präzisieren und die Verkaufsflächenobergrenzen aller Einzelhandelsnutzungen festzulegen.

Des Weiteren wird angeregt, die zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Gladbecker Sortimentsliste konkret zu benennen. Es wird empfohlen, diese im Sinne einer Positiv-Liste aufzuführen. Das Kernsortiment des Lebensmitteldiscountmarktes wird üblicherweise durch Rand- bzw. Aktionssortimente auch Zentren relevanter Art ergänzt. Es wird daher empfohlen, den Anteil der Zentren relevanten Randsortimente auf max. 10% der aktiven Verkaufsfläche zu beschränken.

Stellungnahme

Der Anregung der IHK bzgl. zur Festlegung einer Verkaufsflächenobergrenze wird gefolgt, indem für den Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von 1.000 qm, Bäckerei / Café von 165 qm und Getränkemarkt von 92 qm festgesetzt wird. Ergänzend wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass ein für Lebensmittelmärkte handelsübliches Sortiment der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke) gemäß der Gladbecker Sortimentsliste, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurde, zulässig ist. Zentren relevante Randsortimente können ausnahmsweise auf einer Fläche von max. 10% der Verkaufsfläche angeboten werden. Den Anregungen der IHK wird somit insgesamt nachgekommen.

zu 6.: Thyssen Krupp Business Services GmbH (Schreiben vom 25.01.2018)

Die Thyssen Krupp Business Services GmbH teilt im Auftrag der Bergwerkseigentümerin, der Krupp Hoesch Stahl GmbH, in ihrer Stellungnahme mit, dass keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht werden.

Sie bitten jedoch darum, nachstehenden Hinweis aufzunehmen:

„Der Bereich des Plangebietes „Horster Straße“ liegt über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Broich“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin zu richten.“

Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 7.: Kreisverwaltung Recklinghausen (Schreiben vom 23.02.2018)

Die Kreisverwaltung gibt folgende Stellungnahme ab:

Untere Wasserbehörde

Die Kreisverwaltung als untere Wasserbehörde bringt vor, dass das auf den versiegelten Flächen (Dach-, Parkplatz-, Verkehrsflächen) anfallende Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation in der Horster Straße einzuleiten ist. Das gilt auch für den Teilbereich des Flurstücks 577, auf dem neue Parkplätze entstehen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Altlastensituation nicht zulässig.

Der Grundwasserpegel im Nordwesten des Plangebietes darf während der Baumaßnahme nicht geschädigt / zerstört und nicht überbaut werden.

Für die Gründung und Isolierung sowie Herstellung von Untergrundbefestigungen dürfen keine Stoffe eingesetzt werden, die unter Einfluss von Wasser oder durch sonstige Einwirkungen Stoffe ergeben, die schädlich auf das Grund- oder Oberflächenwasser wirken.

Recycling-Baustoffe, mineralische Stoffe aus industriellen Prozessen oder sonstige hohlraum-schaffende, auslaugbare, verrottende oder anderweitige wassergefährdende Stoffe dürfen nur unter bestimmten Voraussetzungen eingebaut werden. Für den Einbau dieser Stoffe ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der "Unteren Wasserbehörde" zu beantragen.

Stellungnahme

Die abgegebene Stellungnahme der "Unteren Wasserbehörde" wird zur Kenntnis genommen. Nach Rechtsverbindlichkeit des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ werden im Baugenehmigungsverfahren die vorgebrachten Hinweise berücksichtigt.

zu 8.: Stadtverwaltung Gelsenkirchen (Schreiben vom 22.02.2018)

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 eine Wertung 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 Bauerschaft 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 Standorteinheit 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-Lebensmitteldiscounters 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 des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen. Mit der öffentlichen Auslegung wird auch gleichzeitig die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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:

Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

1. Dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 171, Gebiet: Horster Straße 101, 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 der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 171, Gebiet: Horster Straße 101, in der Fassung vom 24.08.2018, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 10a -4. Änderung-, Gebiet: Kiebitzheide- / Ulmenstraße, rechtsverbindlich seit dem 12.01.2010, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 171 aufgehoben werden und ist ebenfalls 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: