

**Vorlage Nr. 19/0388**

Federf. Stadtamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

| <b>Vorlage für den</b>          | Berichterstatter        | Zuständigkeit | Sitzung am | Punkt |
|---------------------------------|-------------------------|---------------|------------|-------|
| Stadtplanungs- und Bauausschuss | Stadtbaurat Dr. Kreuzer | Vorberatung   | 21.11.2019 | 9     |
| Rat                             | Ratsherr Angel          | Entscheidung  | 12.12.2019 |       |

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177**

**Gebiet: Schultenstraße / Scholtwiese**

**I. Beschlussfassung über Anregungen**

**II. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Begründung:**

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des bestehenden ALDI-Marktes an der Schultenstraße 10. In Folge veränderter Anforderungen im Lebensmitteleinzelhandel entspricht das am Vorhabenstandort befindliche Gebäude nicht mehr den derzeitigen Anforderungen. Die Fa. ALDI Nord beabsichtigt daher, den vorhandenen Markt mit einer Verkaufsfläche von 800 qm abzureißen und durch einen größeren, zeitgemäßen Neubau mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm und optimierter Stellplatzanlage mit rd. 78 Stellplätzen zu ersetzen. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im Lebensmitteleinzelhandel (erhöhter Komfortanspruch an Gangbreiten, Regalhöhen, ständige Verfügbarkeit aller Waren etc.), aber auch aufgrund zusätzlicher Infrastruktur wie Pfandrücknahme von Einweggetränkeflaschen ist der Flächenbedarf an einen modernen Lebensmittelmarkt in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Auch die Anforderungen an die Gebäudearchitektur sowie an die Gestaltung der Innenräume und an die Stellplatzanlage sind mittlerweile deutlich höher. Durch das firmeneigene »Green-Buildung«-Konzept wird zudem den Anforderungen an den Klimaschutz Rechnung getragen und eine nachhaltige Bauweise ermöglicht. Durch den Neubau werden eine klimagerechte Nutzung und die Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Ausstößen sichergestellt. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des neuen Baukörpers ermöglicht darüber hinaus die Nutzung von Sonnenenergie.

| <b>Mitzeichnungen</b> |                       |                |              |              |            |
|-----------------------|-----------------------|----------------|--------------|--------------|------------|
| Bürgermeister:        | Erster Beigeordneter: | Stadtkämmerer: | Beigeordnete | Stadtbaurat: | Rechtsamt: |
| Datum:                | Datum:                | Datum:         | Datum:       | Datum:       | Datum:     |
| _____                 | _____                 | _____          | _____        | _____        | _____      |

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

Mit dem Ziel, den Nahversorgungsstandort langfristig zu erhalten und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Schultendorf dauerhaft sicherzustellen, sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Zurzeit besteht für den Planbereich kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach dem § 34 BauGB. Da es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, besteht zurzeit kein Planungsrecht für das geschilderte Neubauvorhaben.

Der Vorhabenträger, die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, beabsichtigt daher, das Planungsrecht mit Hilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB zu schaffen, der Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

Zu diesem Zweck hat die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 29.11.2017 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Vorhabenträger hat der Stadt Gladbeck nachgewiesen, dass er zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist.

Die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den bestehenden Versorgungsstrukturen und die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck wurden im Vorfeld durch ein Einzelhandels-Gutachten des Büros „Stadt + Handel“, Dortmund, nachgewiesen.

Darüber hinaus wurde mit dem Vorhabenträger eine Rahmenvereinbarung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung abgeschlossen. Diese sieht die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit ca. 1.200 qm Verkaufsfläche samt zugehöriger Stellplatzanlage und Zufahrten sowie Außenanlagen vor. In der Rahmenvereinbarung hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, den Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Basis des von ihm vorgelegten städtebaulichen Konzeptes in enger und kooperativer Abstimmung mit der Stadt zu entwickeln.

Außerdem wurde vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB abgeschlossen.

Für die angestrebte Entwicklung ist zusätzlich die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieser stellt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ein entsprechender Feststellungsbeschluss wurde bereits gefasst. Die beschlossene Flächennutzungsplanänderung wird der Bezirksregierung zeitnah zur Genehmigung vorgelegt.

### Beteiligungsverfahren

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist in der Zeit vom 01.08. – 31.08.2018 die frühzeiti-

ge Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Anregungen wurden vom Landschaftsverband Westfalen-Lippe - LWL-Archäologie für Westfalen, vom Kreis Recklinghausen, von der Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, der IHK Nord Westfalen und der Handwerkskammer vorgebracht.

Die vorgebrachten Anregungen wurden soweit möglich im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt bzw. in die Planung eingearbeitet.

Parallel zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.08.2018 bis 30.08.2018 die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Anregungen zum Planverfahren sind nicht vorgebracht worden.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 24.01.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gemeinsam mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2019 bis 22.08.2019 durchgeführt.

### Weiteres Vorgehen

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung wird als nächster Verfahrensschritt dem Rat der Stadt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan zum Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung vorgelegt.

Vor dem Satzungsbeschluss ist über die folgend aufgeführten Anregungen bzw. Hinweise aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie über die Anregungen aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zu beraten und zu entscheiden. Die Schreiben sind dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

## **1. Landschaftsverband Westfalen-Lippe -LWL – Archäologie für Westfalen- Schreiben vom 07.08.2018**

### **Anregungen:**

*Der LWL teilt mit, dass das Planungsgebiet eine Fläche von archäologischem Belang tangiert. Die Preußische Uraufnahme lässt für das Planungsgebiet den Standort des Hofes „Schulte Rebbelmund“ erkennen. Dieser Hof, gelegen in der Bauernschaft Rentfort, findet erste Erwähnung in einem Verzeichnis des Stiftes Xanten aus dem Jahre 1240 und hatte eine bevorzugte Stellung inne. Die Aufgabe der Eintreibung von Abgaben der zugehörigen (Unter-)Höfe und die Übergabe an das Stift Xanten erklärt auch den Beinamen „Schulte“. Weitere Erwähnungen ergeben sich aus einem Verzeichnis des Stiftes Xanten aus dem Jahre 1498 mit Übertragung an das Kloster Sterkrade im Verlauf des 14. Jahrhunderts. Erster namentlich erwähnter*

*„Schulte“ auf dem Hof ist im 17. Jahrhundert ein Johann Rebbelmund sowie diverse Mitglieder der Familie Rebbelmund im Folgezeitraum.*

*Es besteht die berechtigte Annahme, dass sich untertägig Reste des Hofes „Schulte Rebbelmund“ erhalten haben. Seine besondere Stellung sowie die bis ins 13. Jahrhundert zurückreichende Geschichte machen ihn zu einem bedeutenden Objekt, welches außerdem neue Erkenntnismöglichkeiten zur Frühgeschichte der Bauernschaft und zur weiteren Entwicklung bietet. Es handelt sich um ein Bodendenkmal gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW).*

*Aus vorgenannten Gründen sei es zwingend erforderlich, archäologische Untersuchungen im Rahmen der Baumaßnahme einzuplanen und diese mit dem LWL abzustimmen. Es wird vorgeschlagen, den Abtrag des Oberbodens durch einen Mitarbeiter des Referates Mittelalter- und Neuzeitarchäologie des LWL-Archäologie für Westfalen zu begleiten. Nachfolgend könne entschieden werden, ob die weiteren Arbeiten vom Amt aus betreut werden können oder ob wegen der Befund- und Funddichte die Beauftragung einer Grabungsfirma notwendig sei. Für die Dokumentation sei in jedem Fall ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Die Kosten der archäologischen Untersuchung im Rahmen der Baumaßnahmen sind von Beginn an durch den Verursacher zu tragen.*

### **Prüfung der Anregungen:**

Die Anregungen des LWL-Archäologie für Westfalen sind begründet. Insofern sollte diesen gefolgt werden. Die Ausführungen zum ehemaligen Hof „Schulte Rebbelmund“ werden in die Begründung übernommen. Darüber hinaus wird der bestehende Hinweis auf dem Bebauungsplan zu möglichen archäologischen Funden bei Bodeneingriffen durch nachfolgenden Hinweis ergänzt:

*„Im Bereich des Plangebiets befand sich die wichtige Hofstelle „Schulte Rebbelmund“. Es besteht die berechtigte Annahme, dass sich untertägig Reste dieses bedeutenden Hofes erhalten haben. Die Geschichte dieser Hofstelle reicht mindestens bis in das 13. Jahrhundert zurück. Die Baumaßnahmen sind zwingend in Abstimmung mit dem LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, Tel.: 0251/5918931 abzustimmen und zu begleiten. Auf die Ausführungen in der Begründung zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Kap. 12 wird verwiesen.“*

Die Begleitung und Betreuung im Rahmen der Baumaßnahme wird in den Durchführungsvertrag bzw. in die Baugenehmigung aufgenommen.

### **Ergebnis:**

Den Anregungen des LWL-Archäologie für Westfalen wurde somit gefolgt. Mit Schreiben vom 22.07.2019 wurden dementsprechend vom LWL keine Bedenken mehr geltend gemacht.

## 2. Kreis Recklinghausen

Schreiben vom 28.08. und 02.10.2018

### Anregungen:

2.1 Der Kreis als **Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** weist darauf hin, dass, sofern im Zuge der geplanten Bauarbeiten noch Restkontaminationen des Bodens angetroffen werden sollten, der Kreis Recklinghausen als Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren sei.

2.2 Als **Untere Wasserbehörde** weist der Kreis darauf hin, dass die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erfolge. Hierbei werde das Schmutzwasser, wie bisher auch, an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Verkehrsflächen solle weiterhin in den Haarbach eingeleitet werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis (bis 31.10.2028) sei vorhanden.

Da der neue Markt im Bereich der heutigen Rückhalte- bzw. Filteranlage (Vorreinigung für das belastete Niederschlagswasser) errichtet werde, müssten beide Anlagen an anderer Stelle errichtet werden. Die Planung sähe vor, dass das Niederschlagswasser der Dachfläche direkt in die Rückhaltung eingeleitet werde. Das auf den Hof- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll über eine Vorklärung der Rückhaltung zugeführt. Von dort soll das Niederschlagswasser über den vorhandenen und zu erhaltenden Übergabeschacht gedrosselt in den Haarbach geleitet werden.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sei ein Entwässerungskonzept aufzustellen und mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen abzustimmen. Die vorhandene wasserrechtliche Erlaubnis sei anzupassen bzw. neu zu erteilen. Die technischen Anlagen (Rückhaltung und Vorreinigung) seien neu zu berechnen und neue Lagepläne vorzulegen.

Für die dezentrale Behandlungsanlage müsse eine Genehmigung gemäß § 57 Abs. 2 Landeswassergesetz NRW (LWG) beantragt werden.

Sollte im Rahmen der Erschließung eine Grundwasserhaltung erforderlich sein, sei diese ebenfalls im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Für die Gründung und Isolierung sowie Herstellung von Untergrundbefestigungen dürften 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 sonstigen hohlraumschaffende, auslaugbare, verrottende oder anderweitige wassergefährdende Stoffe dürften nur unter bestimmten Voraussetzungen eingebaut werden. Für den Einbau dieser Stoffe sei eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen und industriellen Nebenprodukten sei nur erlaubnisfähig, wenn das zu verbauende Material entsprechend dem gemeinsamen Runderlass der Ministerien für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz

des Landes NRW und Ministerium für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr des Landes NRW (MUNLV / MWMEV) „Güteüberwachung von mineralischen Stoffen im Straßen- und Erdbau“ vom 09.01.2001 die wasserwirtschaftlichen Anforderungen sowie die bautechnischen Anforderungen erfülle.

- 2.3 Aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** werden grundsätzlich keine Bedenken geltend gemacht. Es wird vorgebracht, dass es keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten gäbe, die durch die Planung betroffen sein können. Es wird darauf hingewiesen, dass Baumfällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum September zugunsten brütender Vogelarten verboten seien.

### **Prüfung der Anregungen:**

#### **zu 2.1:**

In der Begründung zum Bebauungsplan sind unter dem Punkt 9. Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes Hinweise auf die ehemalige Altlast aufgenommen worden. Darüber hinaus ist ausgeführt, dass im Zuge der Baumaßnahme auszukoffernde Bodenmaterialien hinsichtlich ihrer Verwertbarkeit bzw. des Entsorgungserfordernisses zu untersuchen sind.

Diese Ausführungen werden wie folgt ergänzt:

*„Für den Fall, dass Restkontamination im Zuge der Baumaßnahme angetroffen werden, ist der Kreis Recklinghausen als Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.“*

#### **zu 2.2:**

Die Entwässerungsplanung wurde mit der UWB Recklinghausen abgestimmt. In der ergänzenden Stellungnahme vom 02.10.2018 teilt die UWB Recklinghausen mit, dass dem vorgelegten Entwässerungskonzept zugestimmt wurde und Detailfragen im Rahmen des Erlaubnis- / Genehmigungsverfahrens geklärt werden.

#### **zu 2.3:**

Der entsprechende Hinweis zum Verbot von Baumfällungen ist bereits in dem Bebauungsplan und in der Begründung zum Bebauungsplan vorhanden.

### **Ergebnis:**

Den Anregungen des Kreises Recklinghausen wurde somit insgesamt gefolgt. Mit Schreiben vom 21.08.2019 wurden dementsprechend vom Kreis Recklinghausen keine Bedenken mehr geltend gemacht.

### **3. Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW Schreiben vom 13.08.2018**

#### **Anregungen:**

*Die Bezirksregierung Arnsberg bringt verschiedene Hinweise zu bergbaulichen Verhältnissen für das betroffene Grundstück vor. Es werden Bergwerksfelder bzw. Bewilligungsfelder benannt und eine Beteiligung der betroffenen Bewilligten angeregt.*

#### **Prüfung der Anregungen:**

Die von der Bezirksregierung benannten Bewilligten wurden im Verfahren zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Anregungen bzw. Hinweise wurden jedoch keine vorgebracht.

#### **Ergebnis:**

Den Anregungen der Bezirksregierung – Abteilung 6- wurde somit insgesamt gefolgt.

### **4. Handwerkskammer Münster (Schreiben vom 31.08.2018 und vom 20.08.2019)**

#### **Anregungen:**

- 4.1 *Die Handwerkskammer –HWK- bringt vor, dass die Vergrößerung des Aldi-Marktes von 800 auf 1200 qm Verkaufsfläche mit Blick auf die landesplanerischen Vorgaben allenfalls ausnahmsweise möglich sei, weil der in Rede stehende Standort nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liege. Eine Ausnahme von der Vorschrift 6.5-2 LEP NRW wäre denkbar, wenn das Vorhaben unter anderem der Nahversorgung diene. Es wird darauf hingewiesen, dass das entsprechende Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass die Erweiterung des Marktes in der vorgesehenen Größenordnung über die Möglichkeit einer Nahversorgungsausnahme abgedeckt sei. Diese Aussage wird bezweifelt. Es wird vorgebracht, dass man im Allgemeinen davon ausgehen kann, dass ein Vorhaben dann der Nahversorgung dient, wenn der voraussichtliche Gesamtumsatz des Planvorhabens 35 % der im Nahbereich vorhandenen relevanten Kaufkraft nicht übersteige. Die Gutachter gehen hingegen von einer 50 prozentigen, zulässigen Abschöpfung der Kaufkraft aus, die aufgrund der städtebaulichen Situation nach Auffassung der HWK nicht begründbar sei. 40 % Kaufkraftabschöpfung wären nach Meinung der HWK möglicherweise akzeptabel. Darüber hinaus wird vorgebracht, dass die Gutachter den zuzuordnenden Nahbereich in unzulässiger Weise ausdehnen würden. Dieses beträfe die Einbeziehung des Ostens von Rentfort-Nord bis unmittelbar an die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches von Rentfort-Nord, der ja eigentlich dringend der Entwicklung bedürfe. Es wird angeregt, die Tragfähigkeit im Nahbereich vor dem Hintergrund der vorgenannten Einwendungen durch den Gutachter neu berechnen zu lassen.*

4.2 *Sollte sich herausstellen, dass eine Erweiterung des Aldi-Marktes über eine Nahversorgungsausnahme überhaupt begründbar sei, z. B. auf 1.000 qm, wird angeregt die Möglichkeit des Angebotes zentrenrelevanter Rand- und Nebensortimente mit Hinblick auf den Schutz der Gladbecker Innenstadt sorgfältig zu erwägen. Hierzu wird konkret angeregt, den Anteil zentrenrelevanter Rand- und Nebensortimente der zulässigen Verkaufsfläche zu begrenzen, um die Einzelhandelsstrukturen der Innenstadt zu schützen, vorgeschlagen wird ein Anteil von 80 qm für zentrenrelevante Sortimente, wie bereits beim Bestandsmarkt der Fall (dies entspricht rd. 10 % der derzeitigen Verkaufsfläche)*

### **Prüfung der Anregungen:**

#### **zu 4.1:**

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB erfolgte bereits eine ergänzende fachgutachterliche Betrachtung der genannten Belange (vgl. STADT + HANDEL »Stellungnahme Erweiterung Aldi-Markt Gladbeck«, Dortmund, 2018). Darin wird das methodische Vorgehen der durchgeführten Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse dargelegt und die genannten Kritikpunkte widerlegt. Ergänzend wird auf die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung eingegangen, da darin bereits die Konformität des Vorhabens mit den landesplanerischen Vorgaben geprüft und bestätigt wurde (vgl. STADT + HANDEL »Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Aldi-Marktes in Gladbeck, Schultenstraße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO«, Dortmund, 2017). Wie aus Kapitel 6.5 des Fachgutachtens hervorgeht, entspricht das in Rede stehende Vorhaben durchaus der Ausnahmeregelung nach Ziel 6.5-2 des LEP NRW:

»Im Sinne von „6.5-2. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“ dürfen Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich

- „eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- Die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Bzgl. des Zieles 6.5-2. ist festzuhalten:

Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß Gladbecker Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.

Räumlicher Beitrag zur wohnortnahen Versorgung

- Die Anbindung auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bushaltepunkt „Scholtwiese“, welcher sich unmittelbar am Vorhabenstandort an der Schultenstraße befindet. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist folglich als gut zu bewerten.
- Ein zentraler Versorgungsbereich ist im Bereich des Vorhabenstandortes nicht empfohlen/vorgesehen bzw. nicht aus den Bestandsstrukturen ableitbar. Die bestehenden Lebensmittelmärkte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Gladbeck können eine fußläufige Nahversorgung in den westlichen Bereichen der Stadt Gladbeck aktuell nicht bzw. nur unzureichend herstellen. Dies gilt insbesondere vor dem Intergrund, dass im ZVB NVZ Rentfort-Nord gegenwärtig kein strukturprägender Lebensmittelmarkt angesiedelt ist. Auch bei einer Ansiedlung eines Betriebes im ZVB Rentfort-Nord wäre für den Stadtbezirk Schultendorf keine umfassende fußläufige Nahversorgung gegeben.
- Das Planvorhaben stellt den einzigen Lebensmittelmarkt im Stadtbezirk Schultendorf dar. Insbesondere für einen Großteil der umliegenden Siedlungsbereiche stellt der Vorhabenstandort damit den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter und einzigen fußläufig erreichbaren Nahversorger dar.
- Im 700 m-Radius des Planvorhabens leben – unter Berücksichtigung der Prognose bis Ende 2020 – 4.711 Einwohner, wodurch eine nennenswerte Mantelbevölkerung im näheren räumlichen Umfeld gegeben ist.
- Der Vorhabenstandort befindet sich im Süden des Stadtbezirks Schultendorf, unmittelbar an den Stadtbezirksgrenzen zu den Gladbecker Stadtbezirken Mitte I, Zweckel, Alt-Rentfort und Rentfort-Nord. Im Norden und Osten wird der Stadtbezirk Schultendorf durch Bahngleise von den angrenzenden Stadtbezirken Zweckel und Mitte I und den dort ansässigen Lebensmittelmärkten städtebaulich getrennt. Die Sandstraße sowie die Schultenstraße/Arenbergstraße relativiert diese Barrierewirkung zwar, dennoch weist der Stadtbezirk Schultendorf trotz der zentralen Lage innerhalb Gladbecks eine städtebaulich leicht abgetrennte Lage auf. Vor diesem Hintergrund ist die Bedeutung des Planvorhabens, zum Teil über einen Nahversorgungsradius von 700 Metern hinaus, insbesondere auch für die nördlich gelegenen Wohnsiedlungsbereiche im Stadtbezirk Schultendorf erkennbar, wo gegenwärtig keine wohnortnahe Grundversorgung gegeben ist. Darüber hinaus übernimmt der Vorhabenstandort zumindest teilweise eine Mitversorgungsfunktion für den Westen des Stadtbezirks Rentfort-Nord sowie für den Nordosten des Stadtbezirks Alt-Rentfort. In diesen Bereichen bestehen aktuell teilweise Defizite in der fußläufigen Nahversorgung.
- Eine Anpassung auf eine marktgerechte Verkaufsfläche dient der Stärkung und Sicherung des Standortes und somit der langfristigen Erhaltung der räumlichen Nahversorgung insbesondere im Stadtbezirk Schultendorf.

#### Qualitativer Beitrag zur wohnortnahen Versorgung

- Mit dem nahegelegenen „Soft-Discountern“ Netto und Lidl besteht eine Überschneidung des fußläufigen Einzugsbereiches (schematisch dargestellt anhand des 700 m-Radius), die sich jedoch hinsichtlich der Ausrichtung zum Teil vom Planvorhaben (Aldi

= „Hard“-Discounter) unterscheiden. Gleiches gilt für den südlich gelegenen Edeka-Markt (Lebensmittelvollsortimenter), wodurch sich der Aldi-Markt und der Edeka-Markt hinsichtlich einer qualitativen Nahversorgung eher ergänzen.

### Prüfung einer angemessenen Größenordnung für die fußläufige Nahversorgung

- Die Bewertungsmaßstäbe zur Abgrenzung des Nahbereichs sind gewissen Spannweiten unterworfen, die in der kommunalen Planungspraxis Anwendung finden. Gemäß Einzelhandelserlass NRW ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll, welche einem Radius von 500 - 700 m bzw. einer fußläufigen Entfernung von bis zu 1.000 m entspricht. Die Analyse und Bewertung erfolgt im vorliegenden Fall auf Basis einer standortbezogenen Abgrenzung um u. a. auch bestehende Versorgungslücken und die Versorgungsfunktion des Planvorhabens für Teile dieser Bereiche abzubilden.
- Es ist davon auszugehen, dass auch bei großflächigen Lebensmittelmärkten nicht von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, wenn der Umsatz des Planvorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt (u. a. Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“). Dieser Schwellenwert ist aus fachlicher Sicht nicht als Demarkationswert zu verstehen, sondern den siedlungsräumlichen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen anzupassen.
- Im Hinblick auf die siedlungsstrukturelle/wettbewerbliche Situation ist eine höhere Abschöpfungsquote als 35 % aus fachlicher Sicht im hier vorliegenden Fall begründbar, da das Planvorhaben aktuell und perspektivisch den einzigen Lebensmittelmarkt im Stadtbezirk Schultendorf darstellt. Demnach sind höhere rechnerische Abschöpfungsquoten im Nahbereich aus fachlicher Sicht begründbar, da das Planvorhaben für einen nennenswerten Bevölkerungsanteil den nächstgelegenen strukturprägenden Nahversorger darstellt. Dies begründet sich insbesondere auch aus der gegenwärtigen Mitversorgungsfunktion des Planvorhabens für den Stadtbezirk Rentfort-Nord und Alt-Rentfort, da dort teilweise Defizite in der fußläufigen Nahversorgung bestehen (s. räumlicher Beitrag zur wohnortnahen Versorgung).
- Zur Herleitung der Nahversorgungsbedeutung ist in der Abbildung 1 (Seite 3) der Stellungnahme des Gutachters Stadt + Handel vom 11 Oktober 2018 der Nahbereich des Planvorhabens dargestellt. Grundlage des standortbezogenen Nahbereichs ist der rd. 1.000 m fußläufige Bereich. Umliegende Siedlungsbereiche ohne eine eigene umfassende Nahversorgung und mit einem Bezug zum Planvorhaben werden – unter Berücksichtigung alternativer systemgleicher Wettbewerbsstandorte – in den Nahbereich einbezogen, auch wenn dieser dabei teilweise über die 1.000 Meter fußläufige Erreichbarkeit hinausgeht. Bei der Prüfung der Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens sind daher u. a. die Siedlungsbereiche nördlich und nordwestlich des Vorhabenstandortes zu berücksichtigen, da diese durch keinen weiteren Lebensmittelmarkt versorgt werden und das Planvorhaben aktuell wie perspektivisch einen der nächstgelegenen Angebotsstandorte darstellt.

- Aus fachgutachterlicher Sicht wird eine Kaufkraftabschöpfungsquote von 50 % als angemessen erachtet, da das Planvorhaben als ergänzender Nahversorgungsstandort einen der nächstgelegenen Anbieter für einen Großteil der Bewohner innerhalb des abgegrenzten Nahbereiches darstellt.
- Die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass durch das Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zukünftig rechnerisch ein Anteil von rd. 48 - 49 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich gebunden wird.
- Unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie deren städtebaulicher Einordnung und der hier ermittelten rechnerischen Abschöpfung im standortbezogenen Nahbereich ist das Planvorhaben als angemessen dimensioniert für die wohnortnahe Versorgung zu bewerten.

### Zusammenfassende Bewertung

- Bei einer Standortaufgabe des Planvorhabens ist von einer deutlichen Verschlechterung der räumlichen Nahversorgung insbesondere im Stadtbezirk Schultendorf auszugehen. Somit ist eine langfristige Sicherung des Versorgungsstandorts (Bestandsmarkt) anzustreben.
- Die Abschöpfung im standortbezogenen Nahbereich des Planvorhabens beträgt rd. 48 - 49 %. Entsprechend der Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung werden durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur ausgelöst. Das Planvorhaben ist somit als angemessen dimensioniert zu bewerten.

### **zu 4.2:**

Im Rahmen der »Stellungnahme des Gutachters STADT + HANDEL zur Erweiterung des Aldi-Marktes Gladbeck (Dortmund, 2018) wird außerdem dargelegt, dass eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 80 qm der Gesamtverkaufsfläche zum Schutz und Erhalt zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) nicht erforderlich ist, da auch von einem höheren Anteil (10 % der Gesamtverkaufsfläche) keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen.

Gemäß Flächenprogramm des Planvorhabens wird die Verkaufsfläche der sonstigen Sortimente um insgesamt 40 m<sup>2</sup> erweitert. Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente, die in mindestens wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden (Aktionswaren). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die sonstigen Sortimente zum Teil auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente Zeitschriften, Tierfutter sowie Schnittblumen und kleine Topfpflanzen umfassen. Der Anteil der sonstigen, u. a. zentrenrelevanten Sortimente liegt somit unter 10 %. Insgesamt nehmen die sonstigen, u. a. zentrenrelevanten Sortimente pro Einzelsortiment eine relativ geringe Verkaufsfläche ein. Folglich wird pro Einzelsortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht. Es ist daher zu konstatieren, dass angesichts eines geringen Umsatzzuwachses bei den zentrenrelevanten Sortimenten keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten sind. Zudem ist

darauf hinzuweisen, dass gemäß LEP NRW sowie dem Einzelhandelserlass NRW eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche abgeleitet werden kann, insbesondere wenn von diesen Sortimenten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

### **Ergebnis:**

In der Summe der vorstehenden Ausführungen erfüllt das Planvorhaben aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2017 und dient nachweislich der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung. Im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde zudem eine weitere fachgutachterliche Stellungnahme erarbeitet (vgl. STADT + HANDEL »Stellungnahme Erweiterung Aldi Nord-Markt – Gladbeck«, Dortmund, Oktober 2019), die eine aktualisierte Prüfung der Einzelhandelsbelange unter Bezugnahme auf aktuelle Entwicklungen im Untersuchungsraum umfasst. Auch unter Berücksichtigung dessen resultieren aus dem Vorhaben im Hinblick auf seine Einzelhandelsverträglichkeit keine negativen Auswirkungen

Die Anregungen der Handwerkskammer Münster (HWK) sind demnach nicht zutreffend, städtebaulich nicht begründet oder nicht stichhaltig. Nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange sollte daher den Anregungen nicht gefolgt werden.

## **5. IHK Nord Westfalen Schreiben vom 29.08.2018 und 31.07.2019**

### **Anregungen:**

*Die IHK Nord Westfalen bringt vor, dass durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die großflächige Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes Aldi mit einer künftigen Verkaufsflächengröße von 1.200 qm (+400 qm) geschaffen werden soll. Parallel soll im Zuge der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ dargestellt werden. Grundvoraussetzung für die Umsetzung der Bauleitplanung ist die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW.*

*Der Planbereich befände sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Nach Ziel 6.5-2 LEP NRW seien großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nur ausnahmsweise außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich, wenn u. a. die Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung sichergestellt werde und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich berührt werden.*

*Zum Nachweis der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung sei eine Betrachtung des Gesamtvorhabens in Bezug auf den zu versorgenden Nachbereich erforderlich. Vor*

diesem Hintergrund wird eine Verkleinerung der Verkaufsfläche auf maximal 1.000 qm gefordert. Der Nahbereich setze regelmäßig eine fußläufige Erreichbarkeit (700-1.000 m) voraus. Im zu versorgenden Nahbereich müsse ein für die Auslastung des Marktes notwendiges Einwohnerpotential vorhanden sein. Sofern der voraussichtliche Gesamtumsatz des Planvorhabens 35 % der im Nahbereich relevanten Kaufkraft nicht übersteige, diene der Markt selbst der verbrauchernahen Versorgung. Ein Abweichen von einem der beiden Kriterien sei im Einzelfall bei besonders gewichtigen städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen möglich.

Die vorliegende Planungsabsicht sei nicht konform mit dem Ziel 6.5.-2 LEP NRW. Das Vorhaben diene nicht vorrangig der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung. Bei einer überschläglichen Betrachtung der Einwohnerzahl in einem fußläufigen Radius von 700 m, einem Einwohnerpotenzial von dann rund 4.600 Einwohnern und der anvisierten Verkaufsflächengröße von 1.200 qm müsse von einer Kaufkraftabschöpfung von weit mehr als 50 % ausgegangen werden. Besonders gewichtige städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe seien nicht erkennbar, die ein deutliches Überschreiten der relevanten Kaufkraft (>35 % bis 40 %) rechtfertige, zumal nach rund 1.000 m stadteinwärts bzw. stadtauswärts jeweils ein weiterer Discountmarkt (Netto, Lidl) die wohnortnahe Versorgung gewährleiste.

Zwar sei unter Einbeziehung siedlungsstruktureller Gegebenheiten eine gewisse Modifikation des 700 m-Radius nicht ausgeschlossen. Allerdings würde sich der Nahbereich dann auf den Stadtteil Schultendorf sowie auf die Siedlungsbereiche entlang der Sandstraße im Nahbereich des Aldi beziehen. Die im Gutachten vorgenommene weiträumige Einbeziehung der östlichen Siedlungsbereiche von Rentfort-Nord sei aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Rentfort-Nord trotz derzeit fehlenden Magnetbetriebes sowie aufgrund von Fahrdistanzen von bis zu 2,0 km nicht gerechtfertigt.

Das Einwohnerpotenzial würde sich bei dem angepassten Nahbereich überschlägig auf 5.200 bis 5.500 Einwohner belaufen. Bei einer maximal vertretbaren Abschöpfungsquote von rund 40 % entspräche dies einer Verkaufsfläche von max. 900 – 1.000 qm. Sofern die Planung auf eine Größenordnung von bis zu 1.000 qm angepasst werden sollte, wäre das Vorhaben aus Sicht der IHK noch gerade mit dem Ziel 6.5-2 des LEP NRW vereinbar. Bei einer Überdimensionierung würde indes Kaufkraft aus einem erweiterten Gebiet generiert werden. Die „Fernversorgung“ hätte jedoch über die zentralen Versorgungsbereiche zu erfolgen und nicht über Nahversorgungsstandorte gemäß Ausnahmeregelung.

Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche plädiert die IHK zudem dafür, dass der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Randsortimente nicht prozentual mitwächst, sondern auf die bestehenden 80 qm ( $\cong$  10 % von 800 qm) festgesetzt wird.

Die tabellarische Auflistung der Sortimente im Bebauungsplan gemäß städtischem Einzelhandelskonzept stünde den Auflistungen des Einzelhandelskonzeptes zu den nachversorgungsrelevanten bzw. den zentrenrelevanten Sortimenten entgegen und entspräche daher nicht den landesplanerischen Zielstellungen

### **Prüfung der Anregungen:**

Eine Einzelhandelsverträglichkeit des geplanten Bauvorhabens und die daraus resultierenden einzelhandelsbezogenen Auswirkungen wurden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Aldi-Marktes in Gladbeck, Schultenstraße durch das Büro Stadt + Handel, Dortmund, im Oktober 2017 untersucht. Eine Einzelhandelsverträglichkeit des in Rede stehenden Vorhabens wurde nachgewiesen. Unter Bezugnahme auf die städtebaulichen Auswirkungen auf die vom Vorhaben tangierten zentralen Versorgungsbereiche wurde festgestellt, dass negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Gladbeck, das Nahversorgungszentrum Zweckel sowie das Nahversorgungszentrum Rentfort-Nord in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten auszuschließen sind. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierten Nahversorgungsstrukturen in Gladbeck sowie im angrenzenden Gelsenkirchen sind zudem ebenfalls nicht zu erwarten. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die IHK Nord Westfalen hält die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes in der angestrebten Größenordnung von 1.200 qm an Standort Schultenstraße außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als Nahversorgungsausnahme jedoch für nicht zulässig und regt zudem eine Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf 80 qm an.

Aus diesem Grund erfolgte eine ergänzende Prüfung der Belange durch den Fachgutachter. In der ergänzenden Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Marktes vom 11.10.2018 kommt der Fachgutachter zu nachfolgendem, zusammenfassenden Ergebnis:

*»Der im Verträglichkeitsgutachten Stadt + Handel 2017 zu Grunde gelegte standortbezogene Nahbereich ist vor dem Hintergrund der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen Gegebenheiten und der daraus ableitbaren aktuellen sowie perspektivischen Versorgungsfunktion des Planvorhabens für die umliegenden Siedlungsbereiche begründbar. Dem Hinweis einer Neubewertung des standortbezogenen Nahbereichs des Planvorhabens wird demnach aus fachlicher Sicht nicht gefolgt.*

*Unter Berücksichtigung des hergeleiteten Nahbereichs sowie der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und deren städtebauliche Einordnung ist die Kaufkraftabschöpfungsquote (46 – 47 %), die sich im Rahmen der Neuberechnung geringer darstellt, nach fachlichem Dafürhalten als angemessen zu bewerten.*

*Unter Berücksichtigung der vom RVR auf Grundlage eines Radius von 1.000 m herangezogenen Nahbereichsabgrenzung beläuft sich die Kaufkraftabschöpfungsquote des Planvorhabens auf rd. 33 %. Demnach ist der von Stadt + Handel gewählte Nahbereich als restriktiver zu bewerten.*

*Die im EHK Gladbeck 2013 formulierten Entwicklungsziele zur Entwicklung des ZVB NVZ Rentfort-Nord werden durch das Planvorhaben nicht gefährdet. Von einer Überdimensionierung des Vorhabens ist demnach nicht auszugehen. Auch unter Berücksichtigung der konzeptionell empfohlenen Entwicklungsmaßnahmen für den ZVB NVZ Rentfort-Nord verbleiben nennenswerte zusätzliche Kaufkraftpotenziale im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.*

*Dem Hinweis einer (konzeptionellen) Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente wird vor dem Hintergrund nicht zu erwartender städtebaulich negativer Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von ZVB im Rahmen des VG Stadt + Handel 2017 nicht gefolgt. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung des üblichen Anteils weiterer nahversorgungsrelevanter Sortimente gem. Gladbecker Liste (Zeitschriften, Tierfutter, Schnittblumen und Topfpflanzen) (Stadt + Handel im Oktober 2018, Dortmund.)*

Aufgrund des Schreibens der IHK vom 31.07.2019 wurden die in der Stellungnahme genannten Kritikpunkte noch einmal zusätzlich fachgutachterlich geprüft (vgl. STADT + HANDEL »Stellungnahme Erweiterung Aldi Nord-Markt – Gladbeck«, Dortmund, Oktober 2019). Die zusätzliche Stellungnahme wird den Verfahrensunterlagen angehängt. Im Rahmen der Stellungnahme wird der standortbezogene Nahbereich des Planvorhabens noch einmal unter Berücksichtigung aktueller Einzelhandelsplanungen dargelegt. Diesbezüglich ist insbesondere auf den Betriebstypus der angestrebten Planung hinzuweisen, welcher sich von denen der in Rede stehenden Einzelhandelsplanungen in den angrenzenden zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) unterscheidet (u. a. ist im ZVB Rentfort-Nord die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes geplant). Neben diesen wettbewerblichen Ausführungen wird zudem auf die siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen eingegangen und hier insbesondere die verkehrliche Standortbindung aus den angrenzenden Siedlungsbereichen dargelegt. »In diesem Zusammenhang ist zu konstatieren, dass der im Verträglichkeitsgutachten Stadt + Handel 2017 zu Grunde gelegte standortbezogene Nahbereich vor dem Hintergrund der siedlungsräumlichen und wettbewerblichen Gegebenheiten (unter Berücksichtigung der genannten Einzelhandelsentwicklungen) und der daraus begründbaren aktuellen sowie perspektivischen Versorgungsfunktion des Planvorhabens (im discountierten Lebensmittelsegment) für die umliegenden Siedlungsbereiche nach wie vor als sachlogisch zu bewerten ist.« (STADT + HANDEL »Stellungnahme Erweiterung Aldi Nord-Markt – Gladbeck«, Dortmund, Oktober 2019).

Darüber hinaus erfolgte vor dem Hintergrund der ebenfalls kritisierten Mitversorgungsfunktion des Planvorhabens für weiter entfernt liegende Siedlungsbereiche auch eine Überprüfung der Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens. Dafür erfolgte eine Aktualisierung der Eingangsparameter, sodass sichergestellt ist, dass die Berechnungen auf aktuellen statistischen Daten (z.B. Einwohnerdaten, Kaufkraft und Kaufkraftentwicklung pro Einwohner) beruhen. Im Ergebnis wird das Planvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm demnach als für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung angemessen dimensioniert bewertet. Darüber hinaus kann auch eine Beeinträchtigung von Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im relevanten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch unter Berücksichtigung ihrer Entwicklungsoptionen ausgeschlossen werden. »Insgesamt ist zu konstatieren, dass unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen, der aktuellen sowie perspektivischen (Mit-) Versorgungsfunktion des Planvorhabens für die Siedlungsbereiche im standortbezogenen Nahbereich sowie entsprechend der Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung das Planvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm als angemessen dimensioniert bewertet werden kann.« (STADT + HANDEL »Stellungnahme Erweiterung Aldi Nord-Markt – Gladbeck«, Dortmund, Oktober 2019). Die in der Stellungnahme genannten Kritikpunkte werden insofern widerlegt und nicht geteilt.

Dem Kritikpunkt hinsichtlich der vermeintlich nicht den landesplanerischen Zielstellungen entsprechenden Sortimentsauflistung wird widersprochen. Sowohl die auf den genannten Seiten enthaltenen stichpunktartigen Auflistungen sowie die letztlich empfohlene tabellarische Auflistung zu den Sortimenten entsprechen den landesplanerischen Zielvorstellungen. Es wird auf eine Abweichung einzelner Begriffe verwiesen, die sich z. T. aus der Zusammenfassung einzelner Sortimente ergibt, die mutmaßlich zu der genannten Kritik führten. Es wird auf die dazu gegebenen Ausführungen im Einzelhandelskonzept verwiesen, wonach die tabellarische Sortimentsauflistung zur Klarstellung in Bebauungsplänen mit der jeweiligen Zuordnung zu den Sortimentsgruppen gemäß der Systematik der Wirtschaftszweige (sog. WZ-Gruppen) zu verwenden sei. Dieser Empfehlung wurde im Bebauungsplan Rechnung getragen, die tabellarische Auflistung der Sortimente gemäß »Gladbecker Sortimentsliste« erfolgt unter Berücksichtigung der Zuordnung der jeweiligen Sortimente zu den WZ-Gruppen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Handwerkskammer Münster (HWK) mit Schreiben vom 20.08.2019 verwiesen (s.o.).

### **Ergebnis:**

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Vorhaben am beabsichtigten Standort planungsrechtlich zulässig ist. Bei der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB bestätigt der Regionalverband Ruhr im Rahmen der parallel durchgeführten 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, dass unter Zugrundelegung der vorgesehenen Verkaufsflächengrößen Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen und die Änderung im Einklang mit den Festlegungen des LEP NRW steht.

Die Anregungen der IHK sind demnach nicht zutreffend, städtebaulich nicht begründet oder nicht stichhaltig. Nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange sollte daher den Anregungen nicht gefolgt werden.

## **6. Anregungen der Ruhr Oel GmbH (Schreiben vom 30.07.2019)**

### **Anregungen:**

- 6.1 *Die Ruhr Oel GmbH weist darauf hin, dass sich südlich des Plangebietes eine erdverlegte Abwasserfernleitung des Trägers befindet. Es wird angeregt, darauf hinzuwirken, dass die genannte Abwasserfernleitung durch die im südlichen Plangebiet vorgesehene Ableitung des Regenwassers zum dort gelegenen Haarbach keine Auswirkungen auf den integren Fernleitungsbetrieb entstehen.*
- 6.2 *In Bezug auf den Baum-Kompensationsbedarf wird angeregt, darauf hinzuwirken, dass die geplanten Neuanpflanzungen einen ausreichenden Abstand (mind. 10 m) zum Schutzstreifen der o.g. Abwasserfernleitung einhalten.*

- 6.3 *Ferner wird darauf hingewiesen, dass aus Sicherheitsgründen stets ein uneingeschränkter Zugriff auf die o.g. Leitung sichergestellt sein sollte und innerhalb des Schutzstreifens keine Container aufgestellt oder Baumaterialien gelagert werden dürfen. Zudem sind Erschütterungen und Schwertransporte im unmittelbaren Trassenbereich zu vermeiden und im Vorhinein mit dem Träger als Leitungsbetreiber abzustimmen.*

### **Prüfung der Anregungen:**

#### **zu 6.1:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Entwässerungsplanung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und stellt eine konfliktfreie Entwässerung des Geländes sicher.

#### **zu 6.2:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass im Bereich des Schutzstreifens bereits heute eine dichte Vegetation mit z. T. großem bzw. altem Baumbestand vorzufinden ist. Auch entlang des besagten Plangebietsrand befinden sich bereits im Bestand einige Baumanpflanzungen, die entsprechend näher am Schutzstreifen liegen, als es im Hinblick auf die im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens vorgesehenen Ersatzpflanzungen der Fall ist. Die Stellungnahme und insbesondere die daran angehängten »Schutzmaßnahmen für Arbeiten im Bereich der Fernleitungen« werden an den Vorhabenträger zur Kenntnis und Berücksichtigung im Zuge der konkreten Ausführungsplanung weitergeleitet. Ein weitergehender Regelungsbedarf bzw. Umgang mit diesem Belang besteht nicht.

#### **zu 6.3:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Betroffenheit des Belangs durch die in Rede stehende Planung besteht jedoch nicht. Die Umsetzung der mit der in Rede stehenden Planung verbundenen Baumaßnahme erfolgt unter Wahrung der gesetzlichen Vorgaben und der sonstigen Auflagen der betreffenden Ämter bzw. Behörden (z. B. Bauordnung)

### **Ergebnis:**

Die Hinweise und Anregungen im Wesentlichen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Unabhängig davon, sollten diese im weiteren Verfahren (Baugenehmigungsverfahren, Ausführungsplanung usw.) berücksichtigt werden.

## **7. Anregungen eines Anliegers der Scholtwiese, 45964 Gladbeck (Schreiben vom 20.08.2019)**

### **Anregungen:**

- 7.1 Durch den Anlieger wird angeregt, die vorgesehene Integralanlage an einem anderen Standort auf dem Gelände vorzusehen oder diese in die vorgesehene Einbau-

sung zu integrieren, damit Beeinträchtigungen durch Lärm für die angrenzende Wohnbebauung vermieden werden.

7.2 Darüber hinaus wird angeregt, die vorgesehene Fassadengestaltung mit schwarz/grauen Klinkern durch rote Klinker zu ersetzen.

### **Prüfung der Anregungen:**

#### **zu 7.1:**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde u.a. auch ein schalltechnisches Fachgutachten erarbeitet, das die vorhabenbedingten Schallauswirkungen auf das Umfeld untersucht (vgl. WENKER & GESING »Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines ALDI-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung in 45966 Gladbeck, Schultenstraße 10«, Gronau, 2018). Das Gutachten berücksichtigt sämtliche durch das Vorhaben ausgelöste Schallemissionen, sodass auch die schalltechnischen Auswirkungen der vorgesehenen Integralanlage in die Berechnung der Gesamtbelastung miteinbezogen wurden (vgl. S. 22 f. des Schallschutzgutachtens). Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde diesbezüglich ein 24-stündiger Vollbetrieb angesetzt, obgleich die Integralanlage im Nachtzeitraum lediglich im Teillastbetrieb läuft. In der Zusammenschau aller vorhabenbedingter Geräuschemissionen kommt es im Ergebnis nicht zu einer Überschreitung der zulässigen gesetzlichen Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts. Der Beurteilungspegel des Tageszeitraums wird an allen Immissionsorten mindestens eingehalten, der Beurteilungspegel des Nachtzeitraums wird zudem an allen Immissionsorten um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird u.a. für den östlichen Plangebietsbereich, dort wo die Integralanlage geplant ist, der Erhalt der vorhandenen Schallschutzwand bzw. der gleichwertige Ersatz auf einer Länge von rd. 19 m vorgesehen. Negative schalltechnische Auswirkungen, wie in der Stellungnahme befürchtet, können vor diesem Hintergrund ausgeschlossen werden. Der Bedarf zur Umplanung der Integralanlage wird insofern nicht gesehen bzw. geteilt. Im Übrigen wurden durch den Fachgutachter weitere vorsorgliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, die im Bauleitplanverfahren bzw. im anschließenden Baugenehmigungsverfahren entsprechend Berücksichtigung finden (vgl. S. 2 f. des Schallschutzgutachtens).

#### **zu 7.2:**

Im Hinblick auf die Anregung zur Fassadengestaltung wird auf das beabsichtigte städtebauliche Konzept verwiesen. Es wird kein Anlass für eine Änderung der Fassadengestaltung gesehen. Die vorgeschlagene rote Klinkerfassade ist weder derzeit am Bestandsmarkt noch im unmittelbaren baulichen Umfeld vorzufinden, sondern stellt vielmehr eine individuelle Anregung dar. Dieser wird vor dem Hintergrund des, durch das gewählte Farb- und Gestaltungskonzept, forcierten Wiedererkennungswerts nicht gefolgt.

### **Ergebnis:**

Die vorgebrachten Anregungen sind inhaltlich nicht zutreffend bzw. städtebaulich nicht begründet. Nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange sollte daher den Anregungen nicht gefolgt werden.

**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

**Wesentliche klimarelevante Auswirkungen:**

keine

folgende

In Folge der Planumsetzung wird die wohnortnahe Versorgung der umliegenden Bevölkerung dauerhaft sichergestellt. Planungsbedingt entfallen einige im Plangebiet befindliche Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Gladbeck fallen. Der Baumverlust wird durch Anpflanzen gleichwertigen Ersatzes vollumfänglich ausgeglichen. Aus der Umsetzung der Planung resultiert im Vergleich zum Ist-Zustand eine Reduzierung der vollständig versiegelten Fläche. Durch Wiedernutzung des Vorhabenstandortes wird eine zusätzliche Flächen-inanspruchnahme an anderer Stelle (mit voraussichtlich erheblich größeren umweltbezogenen Auswirkungen) vermieden. Durch das firmeneigene »Green-Building«-Konzept wird zudem dem Anspruch an eine klimafreundliche bzw. klimaschützende Bauweise Rechnung getragen.

## **Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

### **I. Beschlüsse über Anregungen**

#### **zu 1.: Anregungen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe -LWL – Archäologie für Westfalen-**

Der Anregung wird gefolgt.

#### **zu 2.: Anregungen des Kreises Recklinghausen**

2.1: Der Anregung wird gefolgt.

2.2: Der Anregung wird gefolgt.

2.3: Der Anregung wird gefolgt.

#### **zu 3.: Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW**

Den Anregungen wird gefolgt.

#### **zu 4.: Anregungen der Handwerkskammer Münster (HWK)**

4.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

4.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### **zu 5.: Anregungen der Industrie und Handelskammer**

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

#### **zu 6.: Anregungen der Ruhr Oel GmbH**

6.1: Der Anregung wird gefolgt.

6.2: Der Anregung wird gefolgt.

6.3: Der Anregung wird gefolgt.

**zu 7.: Anregungen eines Anliegers der Scholtwiese**

7.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

7.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Nachdem über die Anregungen beraten und entschieden wurde, kann der Beschluss über die Satzung erfolgen.**

## **II. Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177, Gebiet: Schultenstraße / Scholtwiese**

Mit der Begründung vom 30.10.2019 wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177, Gebiet: Schultenstraße / Scholtwiese wie folgt als Satzung beschlossen:

**ORTSSATZUNG**  
**über die städtebauliche Ordnung des Gebietes**  
**Schultenstraße / Scholtwiese**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177**  
**vom .....2019**

Aufgrund der §§ 7 Abs. 1 Satz 1 und 41 Abs. 1 g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759), der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am .....2019 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177, Gebiet: Schultenstraße / Scholtwiese als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177, Gebiet: Schultenstraße / Scholtwiese besteht aus einem Blatt zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177, Gebiet: Schultenstraße / Scholtwiese ist auf den Blättern mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

#### **§ 2**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Gladbeck in Kraft.

Der Bürgermeister



---

Ulrich Roland

---

In der Sitzung des

\_\_\_\_\_-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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