

**Vorlage Nr. 19/0008**

Federf. Stadtamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Entscheidung	24.01.2019	7

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177**

**Gebiet: Schultenstraße / Scholtwiese**

**Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 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. 86 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-Building«-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 soll ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschlossen werden.

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.

#### **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01.08. – 31.08.2018 durchgeführt. Es wurden Anregungen von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Die entsprechenden Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

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

Der LWL teilt mit, dass das Planungsgebiet im vollen Umfang 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.

### **Stellungnahme:**

Den Anregungen des LWL-Archäologie für Westfalen wird gefolgt. 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.

## **2. Kreis Recklinghausen**

### **Schreiben vom 28.08. und 02.10.2018**

#### **2.1 Untere Bodenschutzbehörde**

Die Untere 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 ist.

#### **Stellungnahme:**

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.*

#### **2.2 Untere Wasserbehörde**

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erfolgt. Hierbei wird das Schmutzwasser, wie bisher auch, an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

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

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

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen und mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen abzustimmen. Die vorhandene

wasserrechtliche Erlaubnis ist anzupassen bzw. neu zu erteilen. Die technischen Anlagen (Rückhaltung und Vorreinigung) sind neu zu berechnen und es sind neue Lagepläne vorzulegen.

Für die dezentrale Behandlungsanlage ist eine Genehmigung gemäß § 57 Abs. 2 Landeswassergesetz NRW (LWG) zu beantragen.

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

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 sonstigen hohlraumschaffende, auslaugbare, verrottende oder anderweitige wassergefährdende Stoffe dürfen nur unter bestimmten Voraussetzungen eingebaut werden. Für den Einbau dieser Stoffe ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen und industriellen Nebenprodukten ist 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 erfüllen.

### **Stellungnahme:**

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.

### **2.3 Untere Naturschutzbehörde**

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 gibt, 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 sind.

### **Stellungnahme:**

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

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

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.

**Stellungnahme:**

Der Anregung wurde bereits gefolgt. Die von der Bezirksregierung benannten Bewilligten wurden in das Verfahren zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einbezogen. Anregungen bzw. Hinweise wurden jedoch keine vorgebracht.

**4. IHK Nord Westfalen**  
**Schreiben vom 29.08.2018**

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

Zum Nachweis der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung ist eine Betrachtung des Gesamtvorhabens in Bezug auf den zu versorgenden Nachbereich erforderlich. Der Nahbereich setzt regelmäßig eine fußläufige Erreichbarkeit (700-1.000 m) voraus. Im zu versorgenden Nahbereich muss ein für die Auslastung des Marktes notwendiges Einwohnerpotential vorhanden sein. Sofern der voraussichtliche Gesamtumsatz des Planvorhabens 35 % der im Nahbereich relevanten Kaufkraft nicht übersteigt, dient der Markt selbst der verbrauchernahen Versorgung. Ein Abweichen von einem der beiden Kriterien ist im Einzelfall bei besonders gewichtigen städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen möglich.

Die vorliegende Planungsabsicht ist nicht konform mit dem Ziel 6.5.-2 LEP NRW. Das Vorhaben dient 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 muss von einer Kaufkraftabschöpfung von weit mehr als 50 % ausgegangen werden. Besonders gewichtige städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe sind nicht erkennbar, die ein deutliches Überschreiten der relevanten Kaufkraft (>35 % bis 40 %) rechtfertigt, zumal nach rund 1.000 m stadteinwärts bzw. stadtauswärts jeweils ein weiterer Discountmarkt (Netto, Lidl) die wohnortnahe Versorgung gewährleisten.

Zwar ist 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 ist 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 wird indes Kaufkraft aus einem erweiterten Gebiet generiert werden. Die „Fernversorgung“ hat 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.

### **Stellungnahme:**

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 am 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 VG 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 herangezogene 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.)*

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.

## **5. Handwerkskammer Münster**

Schreiben vom 31.08.2018

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 liegt. Eine Ausnahme von der Vorschrift 6.5-2 LEP NRW wäre denkbar, wenn das Vorhaben unter anderem der Nahversorgung dient. 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 ist.

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 übersteigt. Die Gutachter gehen hingegen von einer 50 prozentigen, zulässigen Abschöpfung der Kaufkraft aus, die aufgrund der städtebaulichen Situation nach Auffassung der HWK nicht begründbar ist. 40 % Kaufkraftabschöpfung wären nach Meinung der HWK möglicherweise akzeptabel. Darüber hinaus wird vorgebracht, dass die Gutachter den zuzuordnenden Nahbereich in unzulässiger Weise ausdehnen. Dieses betrifft die Einbeziehung des Ostens von Rentfort-Nord bis unmittelbar an die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches von Rentfort-Nord, der ja eigentlich dringend der Entwicklung bedarf.

Es wird angeregt, die Tragfähigkeit im Nahbereich vor dem Hintergrund der vorgenannten Einwendungen durch den Gutachter neu berechnen zu lassen.

Sollte sich herausstellen, dass eine Erweiterung des Aldi-Marktes über eine Nahversorgungsausnahme überhaupt begründbar ist, 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.

### **Stellungnahme:**

Die Bedenken decken sich inhaltlich mit den Aussagen der IHK Nord Westfalen. Es wird auf die Stellungnahme unter 4. verwiesen.

### **Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 17.08. – 30.08.2018 durchgeführt worden. Anregungen zum Planverfahren sind nicht vorgebracht worden.

### **Nächster Verfahrensschritt:**

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen. Mit der öffentlichen Auslegung soll auch gleichzeitig die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.



**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

folgende

**Ergebnisrechnung**

<b>Ertrag</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

<b>Aufwand</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

**investiver Finanzplan**

<b>Einzahlung</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

<b>Auszahlung</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung

nicht zur Verfügung

**Beschlussentwurf:**

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

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

1. Dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177, Gebiet: Schultenstraße / Scholtwiese, in der Fassung vom 10.01.2019 einschließlich der Begründung, wird zugestimmt.
2. Mit der Begründung vom 10.01.2019 ist der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177, Gebiet: Schultenstraße / Scholtwiese, in der Fassung vom 10.01.2019, gem. 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (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: