

**Vorlage Nr. 19/0009**

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	6

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck**

**Bereich: „Schultenstraße / Scholtwiese“**

**Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Begründung:**

**1. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche auf der Ostseite der Schultenstraße am südlichen Ortseingang von Schultendorf.

Der Geltungsbereich der 17. Flächennutzungsplanänderung ist in der Plananlage durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet.

**2. Planungsanlass und zukünftige Plandarstellung**

Der an der Schultenstraße ansässige ALDI-Markt soll von heute ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden.

Der bestehende Markt liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Das planerische Konzept sieht den Rückbau des im nordwestlichen Grundstücksbereich befindlichen Lebensmitteldiscountmarktes zugunsten eines Neubaus mit vergrößerter Verkaufsfläche vor. Weitere Details des Vorhabens können der Vorlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Schultenstraße / Scholtwiese“ entnommen werden.

Da der ALDI-Markt außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches liegt, ist für die angestrebte Entwicklung eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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

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

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

Zusätzlich ist durch den Vorhabenträger gutachterlich nachzuweisen, dass die Erweiterung der Einzelhandelsfiliale der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung dient und keine wesentliche Beeinträchtigung von (benachbarten) Zentralen Versorgungsbereichen eintreten wird.

Ein entsprechendes Gutachten vom Büro Stadt+Handel aus Dortmund liegt vor. Im Gutachten werden die Nahversorgungsfunktion und die städtebauliche Verträglichkeit der Erweiterung bestätigt. Nach Ansicht des Gutachters ist das Vorhaben kongruent zu den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

Somit sind unter Einzelhandelsaspekten die gutachterlichen Voraussetzungen für die 17. Flächennutzungsplanänderung erfüllt.

#### Fläche für emissionsarme Raumwärmeversorgung:

Die Darstellung wurde im Jahr 1995 dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans im Zuge des seinerzeit laufenden Aufstellungsverfahrens hinzugefügt und geht auf eine entsprechende Beschlussfassung in der Sitzung des Umweltausschusses der Stadt Gladbeck am 30.1.1995 zurück. Die Anregungen aus der Sitzung des Umweltausschusses konzentrierten sich auf die Themen Umweltvorsorge und Freiraumentwicklung.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist eine solche Darstellung lediglich als langfristige Zielvorstellung ohne unmittelbare Auswirkungen auf Dritte zu verstehen. Eine Konkretisierung könnte beispielsweise auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgen, z.B. durch die Festsetzung, in bestimmten Gebieten luftverunreinigende Stoffe bzw. Heizungsarten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB einzuschränken bzw. zu begrenzen.

Die Darstellung einer „Fläche für emissionsarme Raumwärmeversorgung“ soll unverändert erhalten bleiben. Das geplante Einzelhandelsvorhaben unterstützt durch seine Konzeption diese Zielvorstellung.

Die 17. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Schultenstraße / Scholtwiese“.

### **3. Bisheriges Verfahren**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.08.2018 bis 30.08.2018 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 01.08.2018 bis 31.08.2018 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. 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.

## **2. IHK Nord Westfalen Schreiben vom 29.08.2018**

Die IHK verweist in ihrer Stellungnahme zur 17. Flächennutzungsplanänderung u.a. auch auf ihre parallel abgegebene Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177, Gebiet „Schuldenstraße / Scholtwiese“ vom 29.08.2018.

Insofern werden die Inhalte beider Stellungnahmen hier gemeinsam behandelt.

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 Nahbereich 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 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 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 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.)*

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.

### **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.

#### **Nächster Verfahrensschritt:**

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck, Bereich: „Schultenstraße / Scholtwiese“ 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:

1. Dem Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck, Bereich: „Schultenstraße / Scholtwiese“, in der Fassung vom 19.07.2018 einschließlich der Begründung vom 19.12.2018, wird zugestimmt.
  
2. Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Mit der Begründung vom 19.12.2018 ist die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck, Bereich: „Schultenstraße / Scholtwiese“, in der Fassung vom 19.07.2018, gemäß § 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: