

Vorlage Nr. 19/0299

Federf. Stadtamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

| Vorlage für den | Berichterstatter | Zuständigkeit | Sitzung am | Punkt |
|---------------------------------|-------------------------|---------------|------------|-------|
| Stadtplanungs- und Bauausschuss | Stadtbaurat Dr. Kreuzer | Vorberatung | 19.09.2019 | 7 |
| Rat | Ratsherr Angel | Entscheidung | 10.10.2019 | |

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 171

Gebiet: Horster Straße 101

I. Beschlussfassung über Anregungen

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

Begründung:

Anlass und Ziel

Der Eigentümer der Fläche Horster Straße 101 ist an die Stadt Gladbeck mit dem Ansinnen herantreten, für den dort vorhandenen Mieter (NETTO-Lebensmittelmarkt) eine bauliche Erweiterung zur Vergrößerung der Verkaufsfläche zu ermöglichen. Der Einkaufsmarkt mit ca. 700 qm Verkaufsfläche entspricht nicht mehr den heute weitestgehend vorzufindenden Ansprüchen und soll auf ca. 1000 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Die vorgesehene nördliche Erweiterung am Bestandsobjekt soll unter Einbeziehung der bisherigen Brachfläche (ehemals vorgesehene Ärztehaus) durch Verlagerung der bestehenden Stellplatzanlage vorgenommen werden.

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

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Planstandort sich in integrierter Standortlage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches befindet. Das Integrationsgebot wird erfüllt, da der Standort der wohnortnahen Versorgung dient und alle relevanten standörtlichen Rahmenbedingungen erfüllt werden. Somit kommt das Vorhaben den zentralen Anforderungen des "LEP Kapitel 6.5 zum Großflächigen Einzelhandel" an einen Standort des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach.

Die Erweiterung des NETTO-Lebensmitteldiscounters in integrierter Standortlage in Gladbeck-Butendorf auf eine Verkaufsfläche von 1000 qm stärkt die Versorgungsqualität dieses Nahversorgungsstandortes nachhaltig. Das Vorhaben stützt zudem die Zielsetzung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes nach optimaler stadtteilbezogener und wohnortnaher Nahversorgung. Die Versorgungsfunktion für den Naheinzugsbereich wird gestärkt.

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

Beteiligung

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 09.01.2018 bis 23.02.2018 durchgeführt worden. Die vorgebrachten Anregungen wurden dem Ausschuss bei der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung am 20.09.2018 mit einer Stellungnahme vorgestellt. Die Anregungen wurden im weiteren Planverfahren geprüft und berücksichtigt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese ist in der Zeit vom 20.11.2018 bis 19.12.2018 durchgeführt worden. Mit der öffentlichen Auslegung ist auch gleichzeitig die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Anregungen sind von der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 und vom Kreis Recklinghausen vorgebracht worden.

1.: Bezirksreg. Münster, Dez. 54 (Schreiben vom 13.02.2018, 28.11.2018)

Dez. 54 der Bezirksregierung Münster teilt in der Stellungnahme vom 13.02.2018 mit, dass aus Sicht der „Wasserwirtschaft“ keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben bestehen. Sie weisen jedoch darauf hin, dass in der weiteren Planung der § 44 LWG entsprechend zu berücksichtigen ist.

In der Stellungnahme vom 28.11.2018 bringt das Dez. vor, dass aufgrund der anteiligen Versiegelung für künftige Stellplätze des bisher brachliegenden Flurstücks 577 und dessen Anschluss an das bestehende öffentliche Kanalnetz nunmehr folgende Bedenken bestehen:

- 1. Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, unterliegen dem § 44 LWG. In Verbindung mit § 55 Abs. 2 WHG sind die Grundsätze der Abwasserbeseitigung geregelt worden. Die vorgesehene Planung weist für diese nicht befestigte, unbebaute Fläche den Anschluss an das Mischsystem aus. Daher sind Niederschlagsmengen dieser Fläche entsprechend dem § 44 LWG in geeigneter Weise zu entsorgen.*
- 2. Der Mischwassersammler in der Horster Straße ist bereits überlastet (vgl. hydraulische Berechnung der Stadt Gladbeck für das Einzugsgebiet 405 aus dem Jahr 2016). Eine Erhöhung der Niederschlagswassermengen in diesem Sammler führt zu einer Verschärfung der bestehenden Situation und ist daher nicht zulässig.*

Prüfung der Anregung:

Zu Punkt 1: Das zur Zeit brachliegende Flurstück 577 war Teil einer schon in den 1960iger Jahren bebauten Tankstellenfläche und bedingt durch diese damalige Nutzung auch vollständig versiegelt. Insofern trifft die Annahme, die besagte Fläche würde nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, nicht zu und unterliegt in diesem Fall nicht den o. a. Regelungen des LWG.

Zu Punkt 2: Nach Rücksprache mit der zuständigen Fachdienststelle bzgl. der Entwässerungssituation kann entsprechend der hydraulischen Berechnung der Stadt Gladbeck für das Einzugsgebiet 405 eine hohe Auslastung bestätigt werden. Für die zu betrachtende Einzelfläche und ihrer zu der bereits vorhandenen Gesamtfläche wieder hinzukommenden Größe (wie zur Zeit der Tankstellennutzung) kann vor dem Hintergrund, das auch bei größeren Regenereignissen ($T_n = 20$) keine Überflutungen in dem besagten Einzugsgebiet vorliegen, hydraulisch vernachlässigt werden. Die Schaffung einer anderen Entsorgung für diesen geringen Teil des gesamten SB-Markt Grundstückes ist somit nicht notwendig.

Ergebnis:

Die vorgetragenen Bedenken werden zurückgewiesen. Das Grundstück war schon vor dem 01.01.1996 erstmalig bebaut. Die geringfügige Erweiterung der versiegelten Fläche kann entwässerungstechnisch vernachlässigt werden.

2.: Kreisverwaltung Recklinghausen (Schreiben vom 23.02.2018)

Untere Wasserbehörde

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

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

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

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

Prüfung der Anregung:

Die um das Flurstück 577 zu ergänzende Parkplatzfläche wird an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Horster Straße angeschlossen. Auch die übrigen Anregungen der unteren Wasserbehörde werden im Rahmen der Umsetzung des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ berücksichtigt.

Ergebnis:

Den Anregungen wird gefolgt.

Weiteres Vorgehen:

Als nächster Verfahrensschritt ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

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

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

I. Beschlüsse über Anregungen

zu 1: Anregungen der Bezirksreg. Münster, Dez. 54

Die vorgetragenen Bedenken werden zurückgewiesen.

zu 2: Anregung des Kreises Recklinghausen

Den Anregungen der "Unteren Wasserbehörde" wird gefolgt.

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

II. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 171, Gebiet: Horster Straße 101

Mit der Begründung vom 20.08.2019 wird der Bebauungsplan Nr. 171, Gebiet: Horster Straße 101, wie folgt als Satzung beschlossen:

ORTSSATZUNG
über die städtebauliche Ordnung des Gebietes
Horster Straße 101
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 171
vom2019

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. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162), hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung

am2019 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 171, Gebiet: Horster Straße 101, als Satzung beschlossen.

§ 1

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 171 besteht aus 2 Blättern zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen, den textlichen Festsetzungen (Blatt 1) und Grundriss / Schnitt / Ansichten des Objektes (Blatt 2). Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 171 ist auf dem Blatt 1 mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 10a -4. Änderung-, Gebiet: Kiebitzheide- / Ulmenstraße, rechtsverbindlich seit dem 12.01.2010, wird im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 171 aufgehoben.

§ 3

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: