

**Vorlage Nr. 19/0232**

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Vorberatung	13.06.2019	5
Rat	Ratsherr Angel	Entscheidung	04.07.2019	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 164,**

**Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp**

**I. Beschlussfassung über Anregungen**

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

**Begründung:**

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 23.01.2014 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164, Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp, beschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche östlich der Wohnbaugrundstücke Wagenfeldstraße 1 bis 7, südlich der Konrad-Adenauer-Allee, Teile des heutigen Baumarktes an der Straße Krusenkamp, das Sportplatzgelände an der Straße Krusenkamp und Teile des Geländes der Elsa-Brandström-Schule.

Nach Umstrukturierung des Bereichs der Elsa-Brandström-Schule werden Gebäude und Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht mehr benötigt. Der Sportplatz wurde aufgegeben. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, diese städtischen Grundstücke einer anderen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Das Unternehmen STEWES GmbH & Co. KG Gladbeck betreibt in unmittelbarer Nachbarschaft einen Bau- und Gartenmarkt sowie einen Baustoffhandel an der Straße Krusenkamp 15. Zurzeit sind 92 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ganz überwiegend Vollzeitkräfte) dort beschäftigt.

Dieser Betrieb stößt heute an seine Kapazitätsgrenzen. Die beengten Platzverhältnisse und die nicht mehr zeitgemäßen Immobilien verhindern eine weitere positive Entwicklung des Unterneh-

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

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

mens. Die Verkaufsfläche im Einzelhandelsbereich ist zu gering.

Die Gebäude sind strukturell (es fehlt eine sogenannte „Kalthalle“ für Pflanzen), technisch (die Deckenhöhen sind nicht mehr ausreichend) und energetisch veraltet. Die Anzahl der Parkplätze ist nicht ausreichend; Die Kundschaft parkt an frequenzstarken Tagen teilweise in der Straße Krusen-kamp. Die Betriebsfläche im Baustoffhandel ist zu klein. Insbesondere problematisch ist die Waren-anlieferung für Baumarkt und Baustoffhandel mit den sich hierbei ergebenden überschneidenden Verkehrsströmen von LKW-Anlieferung und Kunden-PKW-Verkehr.

Aus diesem Grund plant die STEWES Holding GmbH & Co. KG, Max-Eyth-Str. 9, 46539 Dinslaken, auf dem ehemaligen Sportplatzgelände bzw. auf Teilen des Geländes der Elsa-Brandström-Schule einen Hagebaumarkt mit Floraland-Gartencenter in der Größenordnung von ca. 15.000 qm Verkaufsfläche neu zu errichten. Ergänzt wird dieser Betriebsbereich durch eine Bäckerei mit Café im Eingangsbereich sowie ein Mietcenter (ca. 100 qm) mit Freifläche (ca. 120 qm) auf dem Park-platz.

### Beteiligungsverfahren

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist in der Zeit vom 01.12.2014 bis 05.01.2015 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurden von der Handwerkskammer Münster, vom Kreis Reckling-hausen, von der Stadt Essen, von der EON Kraftwerke GmbH, vom Landesbetrieb Wald und Holz, von EON SE Immobilien / Montan und von Straßen.NRW Anregungen vorgebracht.

Im Anschluss an die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.01.2015 bis 19.01.2015 die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Während dieser Beteiligung wurden von einem Bürger Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.12.2015 bis 25.01.2016 durchgeführt. Anregungen wurden von Straßen.NRW, von der Handwerkskammer Münster, von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen und von der Stadt Essen vorgebracht.

Die vorgebrachten Anregungen wurden soweit möglich im weiteren Planungsverfahren berücksich-tigt bzw. in die Planung eingearbeitet.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 14.04.2016 die öffentli-che Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese ist in der Zeit vom 09.05.2016 bis 08.06.2016 durchgeführt worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Straßen.NRW, der PLEdoc, der Stadtverwaltung Essen, der Hugo Schmitz Immobilien GmbH sowie von mehreren Bürgern Anregungen vorgebracht.

In ihrer Stellungnahme weist die Stadt Essen darauf hin, dass nur ein kleiner Teil des Geltungsberei-ches des Bebauungsplanes im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) läge, während der überwie-gende Teil dem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) zuzuordnen sei. Daher sei es fraglich, inwieweit die Zuordnung der AFAB-Fläche zum ASB trotz eines Verweises auf die Dar-

stellungsschwelle bzw. die Kleinteiligkeit den Zielen der Landesplanung entspräche.

Die betreffende Stellungnahme der Stadt Essen beruhte auf einem aktuellen Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 17.02.2016, in dem eine vergleichbare Ausgangssituation durch das Gericht gerügt worden war. Ein Bebauungsplan wurde für unwirksam erklärt, weil dieser zum Teil ebenfalls Flächen umfasste, die im Regionalplan als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) ausgewiesen waren. Demnach wurde durch das Urteil des OVG erstmalig eine bisher gängige „Parzellenunschärfe“ des Regionalplanes für bestimmte Fälle in Abrede gestellt.

Das Urteil bzw. die neue Rechtsprechung hatte unmittelbare Auswirkungen auf den Fortgang des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Aus Gründen der Rechtssicherheit konnte der Bebauungsplan nach der durchgeführten öffentlichen Auslegung nicht wie ursprünglich geplant zeitnah zum Satzungsbeschluss gebracht werden. Vielmehr musste zunächst der dem Vorhaben zum Teil widersprechende Regionalplan in einem Änderungsverfahren angepasst werden.

Die erforderliche 9. Regionalplanänderung wurde von der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) am 23.03.2018 beschlossen. Im Anschluss wurde die beschlossene Änderung der Landesplanungsbehörde in Düsseldorf zur Genehmigung zugesandt. Am 13.06.2018 wurde dem RVR durch die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass keine Einwendungen gegen die 9. Änderung des Regionalplanes erhoben werden. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt, Ausgabe 2018, Nr. 16 vom 09.07.2018 trat die Änderung in Kraft und bildet die planungsrechtliche Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben des § 1 Abs. 4 BauGB.

Gleichzeitig wurde der am 26.11.2015 in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses gefasste ursprüngliche Feststellungsbeschluss für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses am 20.09.2018 sowie in der Sitzung des Rates am 11.10.2018 erneut gefasst.

Während der Dauer des Änderungsverfahrens des Regionalplanes konnte der Investor das angrenzende Grundstück Krusenkamp 13a erwerben und in das Plankonzept einbinden. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, das Marktgebäude als Rechteck auszuformen. Ziel ist die bessere Ausnutzung des Gebäudes und die Optimierung der Verkaufsflächen im östlichen Gebäudebereich. Darüber hinaus können zusätzliche Stellplätze für die Kundschaft zur Verfügung gestellt werden. Im Nordosten wurde ebenfalls ein kleinerer Bereich neu einbezogen, um eine verbesserte Anordnung der Stellplätze und Fahrgassen zu erreichen. Das Plangebiet wurde entsprechend um die bisher auch gewerblich genutzten Grundstücke erweitert.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 15.11.2018 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die erneute Offenlage ist in der Zeit vom 11.01.2019 bis 11.02.2019 durchgeführt worden.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden von der IHK, der PLEdoc, der Stadtverwaltung Essen, der HWK sowie von mehreren Bürgern Anregungen vorgebracht.

### Weiteres Vorgehen

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

Der Durchführungsvertrag liegt zum Zeitpunkt des Versandes der Vorlage allerdings noch nicht unterzeichnet vor. Ein unterzeichneter Durchführungsvertrag ist jedoch gem. § 12 Abs. 1 BauGB Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss bei Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen. Hinderungsgrund für den Vollzug des Vertragsabschlusses ist derzeit insbesondere eine noch ausstehende abschließende Äußerung des Landesbetriebes Straßen.NRW hinsichtlich der Anbindung an die Konrad-Adenauer-Allee. Derzeit ist von einer Unterzeichnung vor der Sitzung des Rates auszugehen. Falls dies wider Erwarten nicht möglich ist, wird es erforderlich sein, diesen Beschluss von der Tagesordnung zu nehmen.

### Eingegangene Stellungnahmen

Die während des bisherigen Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise werden im Folgenden aufgeführt (die jeweiligen Schreiben sind dieser Vorlage in Kopie beigelegt):

## **1. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (IHK) (Schreiben vom 22.01.2016, 16.06.2016 und 07.02.2019)**

### **Anregungen:**

- 1.1 *Seitens der IHK werden in den Schreiben vom 22.01.2016 und 16.06.2016 keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. In Bezug auf die textlichen Festsetzungen wird angeregt, den unter Punkt 7.1 auf Seite 8 der Begründung verwendeten Begriff „Elektroartikel“ näher zu definieren bzw. den Terminus „Elektro-Haushaltsgeräte“ aus der Gladbecker Liste zu verwenden. Es soll klargestellt werden, dass keine zentrenrelevanten Sortimente hierunter subsumiert werden. Es sollen nur nicht zentrenrelevante Sortimente mit einem unmittelbaren Baumarktbezug (z.B. Elektrowerkzeug, Elektroinstallation) zugelassen werden. Sonstige Elektroartikel seien ausschließlich im Rahmen der Verkaufsflächenbegrenzung bei „Haushaltskleingeräten“ oder „Haushaltsgroßgeräten“ als Randsortiment zulässig.*
- 1.2 *Nach den Festsetzungen gehörten auch die weiteren Sortimente Haus- und Heimtextilien, Lampen und Leuchten sowie Fahrräder zum Kernsortiment des Baumarktes. Diese würden zwar mittlerweile in vielen Baumärkten angeboten, entsprächen vom Kern jedoch nicht den baumarkttypischen Sortimenten. In anderen Städten würden diese teilweise zudem als zentrenrelevant eingeordnet (z.B. Heimtextilien in der Stadt Gelsenkirchen bzw. Stadt Bottrop). Es wird daher angeregt, die vorgenannten Sortimente ausschließlich als Randsortimente mit maximalen Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen. Ohne eine solche Zuordnung sei z.B. bei Heimtextilien die Realisierung eines fachmarktähnlichen Angebotes von mehreren 100 qm oder sogar mehr als 1.000 qm durch den Bebauungsplan gedeckt.  
In diesem Zusammenhang sei anzumerken, dass die CIMA in ihren Gutachten bei den o. g. Sortimenten ebenfalls von Randsortimenten spricht (2014: S. 5ff; 2015: S. 5 ff; 2016: S. 2). Dies fände sich in den textlichen Festsetzungen jedoch nicht wieder. Das CIMA-Gutachten decke die derzeitige Festsetzung im Bebauungsplan auch nicht, da innerhalb des Gutachtens z.B. Heimtextilien nicht bzw. nur und ohne weitere Begründung innerhalb der Kategorie „Haushaltswaren“ mit einer Verkaufsfläche von 400 qm untersucht würden. Unabhängig davon, dass das Gutachten hinsichtlich seiner Methodik*

(Sortimentskonzept, Sortimentsdifferenzierung, Legendendifferenzierung, städtebauliche Einordnung, Gesamtbetrachtung inkl. Vorschädigungen etc.) zumindest Fragen aufwerfe, sei ein Angebot an z.B. Heimtextilien von > 400 qm nicht untersucht worden. Aufgrund der Zuordnung dieses Sortiments als Kernsortiment ohne Größenbegrenzung sei ein größerer Flächenanteil an Heimtextilien jedoch - wie angeführt - durch den Bebauungsplan gedeckt.

- 1.3 Bei den Sortimenten Lebensmittel, Haushaltswaren, Spielwaren/Modellbau, Computer/-zubehör sowie Haushaltskleingeräte handele es sich ohne eine weitere Ausdifferenzierung nicht um Randsortimente eines Bau- und Gartenmarktes, auch wenn diese mittlerweile in einigen Baumärkten angeboten würden. Randsortimente seien solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Umfangs deutlich untergeordnet sind. Es wird daher die nachfolgende Präzisierung angeregt:

Bei Haushaltswaren sollten die „baumarkttypischen“ Sortimente benannt werden, da ansonsten z.B. auch Töpfe/Pfannen zulässig seien. Bei Spielwaren/Modellbau sollten nur Außenspielgroßgeräte zulässig sein, da ansonsten die funktionale Zuordnung nicht gegeben wäre. Bei Computer/-zubehör sollen Endgeräte wie PC/Laptop etc. ausgeschlossen werden. Zulässig sollten maximal Zubehörartikel zur Installation o. ä. sein. Bei Haushaltskleingeräten sollten ebenfalls die „baumarkttypischen“ Sortimente benannt und die weiteren ausgeschlossen werden.

Bei dem Randsortiment „Arbeits- und Berufsbekleidung“ wird angeregt eine weitere Präzisierung als „Arbeitsschutzbekleidung“ sowie analog ggf. auch „Arbeitsschutzschuhe“ vorzusehen. Zulässig seien dann nur die Sortimente, die aufgrund des Schnittes und der (Schutz-) Funktion sowie aufgrund einer eingeschränkten Alltagstauglichkeit einen unmittelbaren funktionalen Bezug zum Kernsortiment haben.

- 1.4 Insgesamt dürfen die Zentren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes (hier: 15.447 qm) einnehmen. Die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen ausgewählter Sortimente umfasse allerdings nur eine aufsummierte Verkaufsfläche von rd. 870 qm. Dies entspräche einem 10 %-Anteil bezogen nur auf den Baumarkt ohne Gartencenter. Im Umkehrschluss bestünde damit noch ein Flächenpotenzial von rd. 675 qm für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, ohne dass diese nach Art und Umfang festgesetzt bzw. deren städtebauliche Verträglichkeit überprüft werde.

Es wird daher angeregt, auch hier eine Präzisierung vorzunehmen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans wie auch auf Grundlage des CIMA-Gutachtens seien zunächst nur nicht nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimente zulässig, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stünden. Der Verweis auf den funktionalen Bezug entspricht der aktuellen Rechtsprechung. Durch die anschließende Auflistung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, die aber gerade keinen funktionalen Bezug haben, entstünde ein Widerspruch bzw. ein Interpretationsspielraum.

*Ohne weitere Ausdifferenzierung erscheine das gesamte Spektrum weiterer nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente zulässig.*

*Es wird daher angeregt, entweder sämtliche weitere zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente mit Verkaufsflächenobergrenzen zu benennen oder alternativ den Anteil der Randsortimente mit nachfolgender textlichen Festsetzung ausschließlich auf den Baumarkt zu begrenzen: „Zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Baumarktes (ohne Gartencenter) einnehmen.“*

*Die Aussage „Aus gutachterlicher Sicht ist es nachvollziehbar, dass diese Festlegung nicht für alle in Frage kommenden Randsortimente mit Rücksicht auf die betriebswirtschaftlich notwendige Flexibilität der Sortimentspolitik möglich ist“ greife nicht. Da es sich um Randsortimente handele, die einen funktionalen Bezug haben müssten, sei die Art der Nutzung vorgegeben und könne benannt werden. Die maximalen Verkaufsflächenobergrenzen je Randsortiment könnten dann unter Berücksichtigung eines betrieblichen „Spielraumes“ im Sinne einer gewissen Flexibilität festgelegt werden, solange die Gesamtverkaufsfläche aller Randsortimente 10 % nicht übersteige und deren städtebauliche Verträglichkeit gegeben sei. Nur derartige konkrete Festsetzungen ermöglichen eine vollständige Abwägung aller Belange.*

#### **Prüfung der Anregungen:**

##### **zu 1.1:**

Die Anregung bezieht sich auf die festgesetzten nicht zentrenrelevanten Kernsortimente des Baumarktes. Wie durch die IHK angeregt, wird der Begriff „Elektroartikel“ durch „Elektro-Haushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“))“ in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung ersetzt. Dadurch wird der Anregung der IHK entsprochen, dass unter dieser Festsetzung keine zentrenrelevanten Sortimente subsumiert werden.

Dies wurde schon zuvor in der Stellungnahme der Verwaltung im Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes der Politik zur Kenntnis gegeben. Allerdings wurde die Umbenennung dann nicht in der Planzeichnung umgesetzt. Dies wird nun entsprechend nachgeholt. Es handelt sich bei der Änderung um eine Klarstellung bzw. dient der exakteren Fassung der textlichen Festsetzung.

Der Argumentation der IHK wird somit gefolgt.

##### **zu 1.2:**

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Realisierung von einzelnen Fachmärkten für Heimtextilien bzw. für Lampen und Leuchten oder Fahrräder durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen ist, da in den textlichen Festsetzungen ein Sondergebiet „Baumarkt mit Gartencenter“ festgeschrieben wird.

Wie auch die IHK einräumt, gehören die angeführten drei Warengruppen zum Angebot vieler Baumärkte; d. h., sie bilden gemeinsam mit den in der Gladbecker Sortimentsliste aufgeführten Warengruppen

- baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte ,sog. „Weiße Ware“) sowie
- Autozubehör

ein Standardangebot von Baumärkten. Gleiches gilt für die Warengruppen Campingmöbel und Holzzuschnitt, die nach der vorliegenden Fassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 164 dem Kernsortiment zugeordnet werden. Die allgemeine Marktentwicklung im Einzelhandel hat dazu geführt, dass in vielen Städten diese Sortimente nur noch in Baumärkten zu finden sind. Dies hat u. a. auch dazu beigetragen, dass das Land Nordrhein-Westfalen im Landesentwicklungsplan NRW u. a. die Warengruppen Leuchten sowie Fahrräder und Zubehör nicht mehr als zentrenrelevant einstuft.

Formal ist es zulässig und sachlich zutreffend, dass sich das Kernsortiment eines Bau- und Gartenmarktes aus mehreren Warengruppen der Gladbecker Liste zusammensetzt. Dem steht nicht entgegen, dass in der Praxis der kommunalen Einzelhandelskonzepte und damit auch in den Sortimentslisten traditionell häufig der Begriff „baumarktspezifisches Kernsortiment“ Verwendung findet. Er wurde zu einer Zeit geschaffen, als Baumärkte noch über ein sehr schmales Sortiment verfügten und sehr stark in der Tradition der Baustoffhandlungen standen. Der Gutachter (CIMA) empfiehlt daher einen Verbleib der drei zur Diskussion gestellten Sortimente in der Gruppe „Kernsortiment“.

Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen einer Fortschreibung des Gladbecker Einzelhandelskonzeptes zukünftig eine entsprechende Überprüfung der Begrifflichkeit vorzunehmen.

### **zu 1.3:**

Der Hinweis der IHK Nord Westfalen trifft zunächst zu, dass nach der Rechtsprechung und dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen Randsortimente einem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Umfangs deutlich untergeordnet sind.

Von dieser Definition ausgehend, enthalten die textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 eine Liste der als Randsortimente zulässigen Sortimente mit Verkaufsflächenobergrenzen. Die verwendeten Bezeichnungen orientieren sich dabei an allgemein gültigen, mehrheitlich auch in der Gladbecker Sortimentsliste benutzten Begriffen.

Aus der Definition eines Randsortiments leitet sich z. B. ab,

- dass Lebensmittel nicht in jeder Form angeboten werden dürfen, sondern nur im sachlichen Zusammenhang mit einem Kernsortiment (z. B. Angebot von Marmeladen in Verbindung mit Nutzpflanzen wie Himbeersträuchern, Erdbeerpflanzen),
- dass Haushaltswaren nur mit Bezug zum bau- oder gartenmarktspezifischen Kernsortiment zulässig sind (z. B. Eimer, Aufbewahrungsboxen, Körbe); ausgeschlossen sind z. B. höherwertige Besteckgarnituren oder Pfannen),
- dass aus der Gruppe Computer und Computerzubehör nur Installationszubehör etc. aus dem Bereich der Garten- und Haustechnik zulässig ist und eine Verkaufsabteilung

für Laptops und Computer-Standgeräten nicht mit dem Begriff „Randsortiment“ zu vereinbaren ist.

Demnach ist auch eine Präzisierung des Randsortimentes als „Arbeitsschutzbekleidung“ sowie „Arbeitsschutzschuhe“ nicht erforderlich. Arbeitsschuhe werden beispielsweise regelmäßig in Baumärkten angeboten. Sie gehören nach der Gladbecker Liste zur Sortimentsgruppe „Schuhe“. Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine Bedenken, Arbeitsschuhe als Bestandteil des Baumarktsortiments zuzulassen. Die entsprechende Verkaufsfläche würde nach den vorliegenden textlichen Festsetzungen auf die zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente angerechnet werden. Dagegen wäre eine Shop-in-Shop-Lösung mit einem Schuhfachmarkt nicht zulässig, da es sich in diesem Fall nicht um ein Angebot im Sinne eines Randsortimentes handelt, das in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Kernsortiment steht und zugleich in seinem Umfang und seiner Gewichtung dem Kernsortiment untergeordnet ist. Das Beispiel zeigt, dass über die in den textlichen Festsetzungen ausführlich begründete Definition des Begriffs „Randsortiment“ eine ausreichende Regelung der zulässigen Randsortimente auch in Bezug auf Arbeitskleidung und Arbeitsschuhe getroffen wurde.

Im Übrigen wird auf die ausführliche Stellungnahme unter **Punkt 3.2** verwiesen.

#### **zu 1.4:**

Der Vorschlag der IHK Nord Westfalen, die Verkaufsflächenobergrenze der zentrenrelevanten Randsortimente nur aus der Verkaufsfläche des Baumarktbereichs abzuleiten, erscheint aus gutachterlicher Sicht nicht plausibel, da es eine einseitige Beschränkung des Warenangebotes von Gartenmärkten gegenüber anderen Anbietern darstellt. Es kommt hinzu, dass ein solches Vorgehen im Widerspruch zum Landesentwicklungsplan NRW steht: Die 10 %-Regelung der Randsortimente im Ziel 6.5-5 bezieht sich auf die Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens. Im Übrigen wird im Landesentwicklungsplan bei den Erläuterungen zum Ziel 6.5- 5 und der 10 %-Regelung explizit auf die Entwicklung von Baumärkten Bezug genommen.

Der Gutachter (CIMA) sieht zusammenfassend in den vorliegenden textlichen Festsetzungen zu den Randsortimenten eine für den Schutz der Zentren und der übrigen wohnungsnahen Versorgung ausreichende Regelung. Eine Änderung der textlichen Festsetzungen ist daher nicht erforderlich.

#### **Ergebnis:**

Durch die redaktionelle bzw. klarstellende Änderung zum Begriff „Elektroartikel“ (durch die Verwendung „Elektro-Haushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“))“ wird den Anregungen der IHK zu den zentrenrelevanten Kernsortimenten gefolgt.

Die anderen Anregungen sind insgesamt entweder rechtlich nicht zutreffend, städtebaulich nicht begründet bzw. nicht stichhaltig. Nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange sollte daher den anderen Anregungen nicht gefolgt werden.

## 2. Kreis Recklinghausen

(Schreiben vom 05.01.2015, 25.01.2016, 04.07.2016 und 11.02.2019)

### Anregungen:

- 2.1 Der Kreis als **Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** bittet um Aufnahme eines Hinweises zur Altlastenverdachtsfläche „Nr. 4408/2016 AA Sportplatz Krusenkamp“. Nach dem Austausch der dioxinbelasteten Sportplatzasche im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme seien die Dränagen, welche dioxinbelastetes Material enthalten würden, im Boden verblieben. Bei der Aufbereitung des Geländes sei daher sicherzustellen, dass dieses Material gem. den abfallrechtlichen Bestimmungen separiert und verwertet bzw. entsorgt wird.
- 2.2 Aus Sicht der **Unteren Wasserbehörde** werden Bedenken geltend gemacht. Sofern die anfallende Niederschlagswassermenge von Hof- und Verkehrsflächen, zum Teil den geplanten Rigolen zugeleitet werden sollte, sei eine geeignete Vorreinigungsstufe zur dezentralen Niederschlagswasserbehandlung (z. B. Filtrationsanlage etc.) dauerhaft zu installieren. Darüber hinaus wird der Hinweis gegeben, dass für die Versickerung des Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. §§ 8-10 WHG erforderlich sei.
- 2.3 Als **Untere Immissionsschutzbehörde** wird der Hinweis gegeben, dass im Schallschutzgutachten für die Immissionspunkte Nr. 8 und 9 falsche Hausnummern im Krusenkamp angegeben wurden.
- Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Randbedingungen für haustechnische Anlagen im Kapitel 5.2.5 und nicht im Kapitel 5.6 des Gutachtens aufgeführt seien.
- Darüber hinaus wird die Formulierung von zwei textlichen Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz angeregt.
- 2.4 Aus Sicht der **Unteren Landschaftsbehörde** wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des geplanten Eingriffs in die geschützte Lindenallee ein Antrag auf Befreiung vom § 47 a LG NRW gestellt werden müsse. Dieser Antrag müsse alle Angaben zu den Befreiungsvoraussetzungen des § 67 BNatSchG enthalten. Diesbezüglich wären Vermeidung / Minderung, Bilanzierung und Ausgleich bzw. Ersatz darzustellen.
- Es bestünde außerdem Abstimmungsbedarf hinsichtlich des ermittelten Kompensationsbedarfes.

### Prüfung der Anregungen:

#### zu 2.1:

Der Sportplatz Krusenkamp befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 164. Die Fläche ist unter der Nummer 4408/2016 im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen erfasst. In 2002 wurde die Sportplatzfläche hinsichtlich einer Belastung durch dioxinhaltige Materialien ("Kieselrot") saniert. Das kontaminierte Material wurde, mit Ausnahme geringfügiger Restbestandteile in tieferliegenden Dränageleitungen, vollständig ausgetauscht. Gegen eine Nutzungsänderung bestehen nach Separierung und Entsorgung dieser Restbestandteile keine Bedenken.

Dies wird bei der Vorbereitung des Geländes für die Neubebauung durch den Vorhabenträger sichergestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend überarbeitet bzw. ergänzt. In den Schreiben vom 25.01.2016, 04.07.2016 und 11.02.2019 wurden dementsprechend seitens der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde keine Anregungen mehr vorgebracht.

**zu 2.2:**

Mittlerweile wurde ein qualifiziertes Entwässerungskonzept erarbeitet und sowohl mit dem Kreis Recklinghausen als auch mit der Bezirksregierung Münster, Dez. 54, abgestimmt. Mit Schreiben vom 25.01.2016 stellt der Kreis Recklinghausen fest, dass das Entwässerungskonzept mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt sei. Eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen ist vorgesehen. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers wird eingeholt, ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Demnach sind die ursprünglich geäußerten Bedenken mittlerweile ausgeräumt. Im Schreiben vom 11.02.2019 wurden keine Anregungen mehr vorgebracht.

**zu 2.3:**

Die vom Kreis Recklinghausen als Untere Immissionsschutzbehörde vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wurde das Schallschutzgutachten redaktionell überarbeitet. Die Hausnummern für die Immissionspunkte Nr. 8 und 9 wurden korrigiert. In den Schreiben vom 04.07.2016 und 11.02.2019 wurden dementsprechend seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Anregungen mehr vorgebracht.

**zu 2.4:**

Hinsichtlich des geplanten Eingriffs in die Lindenallee wurde ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG gestellt. Der Kreis hatte im Anschluss die Genehmigung zur Fällung von 17 Bäumen erteilt. Eine endgültige Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zum Thema Kompensationsmaßnahmen ist mittlerweile ebenfalls erfolgt.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit Hilfe einer „Vereinbarung von Kompensationsleistungen im Rahmen der Eingriffsregelung“ mit der Landschaftsagentur Plus GmbH vertraglich geregelt. Es handelt sich um so genannte Ökokonto-Maßnahmen, bei denen die Ökopunkte aus dem vorhandenen Ökokonto ausgebucht wurden. Der Waldausgleich hat bereits auf Flächen des Kreises (mit dessen Zustimmung) stattgefunden. Die Ausgleichsmaßnahmen gelten somit bereits als erfolgt / durchgeführt. In den Schreiben vom 25.01.2016, 04.07.2016 und 11.02.2019 wurden dementsprechend von der Unteren Landschaftsbehörde keine Bedenken mehr geltend gemacht.

**Ergebnis:**

Den Anregungen des Kreises Recklinghausen wurde somit gefolgt. Mit Schreiben vom 11.02.2019 bzw. 25.01.2016 oder 04.07.2016 wurden dementsprechend vom Kreis Recklinghausen keine Bedenken mehr geltend gemacht.

### 3. Stadt Essen

(Schreiben vom 22.12.14, 20.01.2016, 22.06.2016 und 29.01.2019)

#### Anregungen

- 3.1 *Nach Auffassung der Stadt Essen läge nur ein kleiner Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB), während der überwiegende Teil dem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) zuzuordnen sei. Daher sei es fraglich, inwieweit die Zuordnung der AFAB-Fläche zum ASB trotz eines Verweises auf die Darstellungsschwelle bzw. die Kleinteiligkeit den Zielen der Landesplanung entspreche.*
- 3.2 *Gemäß LEP bzw. Rechtsprechung müsse das Randsortiment in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen. Dies sei im vorliegenden Fall nicht gegeben. Vielmehr seien unter den zulässigen zentrenrelevanten Randsortimenten auch einige aufgeführt, die keinen Bezug zum Baumarktkernsortiment oder zum gartencenterrelevanten Sortiment aufweisen würden. Daher solle die Liste auf solche Sortimente begrenzt werden, die in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stünden.*

*Mit der Stellungnahme vom 20.01.2016 wird darauf hingewiesen, dass nach wie vor das gesamte Spektrum zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente als Randsortimente (in einem Umfang von 10 % der Gesamtverkaufsfläche) zulässig sei. Einige Sortimente seien dabei herausgehoben und mit maximalen Verkaufsflächen (VK) versehen (u. a. Lebensmittel, Spielwaren, Modellbau usw.). Gleichzeitig würde in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt, dass bereits der Begriff „Randsortiment“ einen funktionalen Zusammenhang zum Kernsortiment impliziere. Demnach bestünde ein Widerspruch zwischen der Begründung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da auch Randsortimente zugelassen würden, welche keinen funktionalen Zusammenhang zum Kernsortiment erkennen ließen.*

*Problematisch sei darüber hinaus, dass der Bebauungsplan nicht abschließend festlege, welche zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente mit welcher VK-Obergrenze zulässig seien. Aus der Differenz der theoretisch möglichen VK in Höhe von 1.524 qm (10 % der Gesamt-VK) und den im Bebauungsplan festgesetzten 870 qm für bestimmte zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente ergäbe sich ein verbliebener Spielraum von 664 qm bzw. 675 qm (lt. Schreiben vom 29.01.2019), für welchen keine Regelung bezüglich der konkreten zulässigen Randsortimente existiere.*

*Dies sei jedoch erforderlich, um im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gladbeck und angrenzender Städte ermitteln zu können.*

*Es wird daher empfohlen, zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente, die keinen funktionalen Bezug zum Bau- und Gartenmarkt-Kernsortiment aufwiesen, im Bebauungsplan auszuschließen. Dazu müssten umgekehrt die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente mit Bezug zum Kernsortiment konkret aufgelistet bzw. festgesetzt werden. Der gesamte 10 %-ige Anteil solle dabei mit (zulässigen) Sortimenten definiert sein.*

*Die in der Vorlage zum Beschluss der erneuten Offenlage seitens der Stadt abgegebene Stellungnahme zu den Anregungen der Planungsgemeinschaft sei in einigen Punkten nicht nachvollziehbar. Es werde ausgeführt, dass aus „Rücksicht auf die betriebswirtschaftlich notwendige Flexibilität der Sortimentspolitik“ keine abschließende, konkrete Festsetzung und Verträglichkeitsanalyse aller zulässigen Sortimente vorgenommen werden müsse. Die Planungsgemeinschaft halte eine derartige konkrete Festsetzung jedoch für notwendig, um eine vollständige Abwägung aller Belange vornehmen zu können.*

*Diese Vorgehensweise würde seitens der Stadt Gladbeck damit begründet, dass eine Zentrenschädigung allein schon deswegen ausgeschlossen werden könne, weil es sich bei den nicht weiter konkretisierten zulässigen Sortimenten um Randsortimente handle und alle Randsortimente zusammen maximal 10 % der Gesamt-VK umfassten sowie in Bezug zur Gladbecker Sortimentsliste stünden. Zudem enthalte auch der LEP keine Vorgaben zu zulässigen Randsortimenten für Bau- und Gartenmärkte.*

*Diese Argumente würden aus Sicht der Planungsgemeinschaft jedoch eine Zentrenverträglichkeit nicht sichern. Zum einen würden Sortimente zugelassen, die in keinem funktionalen Zusammenhang zum Baumarktsortiment stünden. Zum anderen seien nicht nur für Haushaltswaren und Haushaltskleingeräte sondern für alle Randsortimente die Auswirkungen auf Zentren zu prüfen und darzulegen. Dies erfordere eine abschließende Benennung der Sortimente und eine Zuordnung von maximalen Verkaufsflächengrößen.*

### **Prüfung der Anregungen:**

#### **zu 3.1:**

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde der dem Vorhaben zum Teil widersprechende Regionalplan in einem Änderungsverfahren angepasst.

Die erforderliche 9. Regionalplanänderung wurde von der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) am 23.03.2018 beschlossen. Im Anschluss wurde die beschlossene Änderung der Landesplanungsbehörde in Düsseldorf zur Genehmigung zugesandt.

Am 13.06.2018 wurde dem RVR durch die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass keine Einwendungen gegen die 9. Änderung des Regionalplanes erhoben werden. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.), Ausgabe 2018, Nr. 16 vom 09.07.2018 trat die Änderung nunmehr in Kraft und bildet die planungsrechtliche Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren.

Somit ist der gesamte Planbereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen des Regionalplanes.

#### **zu 3.2:**

Der Bebauungsplan Nr. 164 sieht u. a. die folgenden textlichen Festsetzungen der zulässigen Sortimente vor:

- Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von 15.447 qm inklusive Randsortimente,

darin sind 352 qm für Holzzuschnitt, Windfang sowie Bistro- und Shop-Bereich enthalten.

- Für den Baumarktbereich sind auf einer Verkaufsfläche (VKF) von maximal 8.750 qm nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Gladbecker Liste als Kernsortiment zulässig; die entsprechenden Sortimente sind im Einzelnen aufgeführt worden.
- Für das Kernsortiment des Gartenmarktbereiches sind entsprechend maximal 6.345 qm VKF zulässig.
- Weitere nicht nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Gladbecker Liste sind als Randsortimente zulässig, sie müssen aber dem bau- bzw. gartenmarktspezifischen Kernsortiment zugeordnet und untergeordnet sein.
- Zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes einnehmen; für acht im Einzelnen angeführte Sortimente werden zusätzlich individuelle Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt.

Die Festsetzungen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente erfolgten im vorliegenden Fall aufbauend auf einer Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA Beratung + Management GmbH (Markt- und Standortgutachten zur Neupositionierung des „Stewes Hagebau Baufachmarktes mit Gartencenter“ in Gladbeck (März 2014)), einer ergänzenden CIMA-Stellungnahme vom Juni 2015 („Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Neuaufstellung des Stewes Baufachmarktes im Gartencenterabteilung in Gladbeck am Standort „Krusenkamp“) und einer Stellungnahme aus Mai 2018 (CIMA Beratung + Management GmbH: Veränderte Planung zur Neuaufstellung des STEWES Baufachmarktes in Gladbeck, Gutachterliche Stellungnahme, Köln, 16.05.2018).

In dem ersten Gutachten hat die CIMA sowohl für die beiden Kernsortimente als auch für die beiden vorgesehenen zentrenrelevanten Randsortimente Haushaltswaren, Glas, Keramik, Porzellan (435 qm VKF) und Elektrogeräte, Leuchten (200 qm VKF) eine ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse durchgeführt.

Die Verträglichkeitsuntersuchung für die Gruppe Elektrogeräte, Leuchten geschah dabei ausschließlich mit Rücksicht auf das in dieser Gruppe enthaltene Teilsortiment Haushaltskleingeräte, das als zentrenrelevant anzusehen ist. Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass diese Planung stadt- und regionalverträglich ist. In der Stellungnahme vom Juni 2015 wurden die o. g. Sortimente erneut auf der Grundlage des weiterentwickelten Betriebskonzeptes gutachterlich überprüft. Wiederum wurde die Stadt- und Regionalverträglichkeit festgestellt.

Die CIMA hat damit die hinsichtlich des Verkaufsflächenumfangs größten zentrenrelevanten Randsortimente (200 qm Haushaltskleingeräte, 400 qm Haushaltswaren) explizit durch eine vertiefende Auswirkungsanalyse begutachtet.

Für weitere zentrenrelevante Sortimente enthalten die textlichen Festsetzungen hinsichtlich des zulässigen Umfangs Obergrenzen. Da es um max. 100 qm große Teilflächen handelt, ist aus gutachterlicher Sicht eine schädliche Wirkung auf die Zentren in Gladbeck oder in den Nachbarstädten auszuschließen. Die Liste dieser Sortimente wurde aus dem vorliegenden Konzept des Vorhabens abgeleitet; der Betreiber des Planvorhabens hat mit dieser Liste

eine verbindliche Zusage des jeweils zulässigen Umfangs getroffen. Aus gutachterlicher Sicht ist es nachvollziehbar, dass diese Festlegung nicht für alle in Frage kommenden Randsortimente mit Rücksicht auf die betriebswirtschaftlich notwendige Flexibilität der Sortimentspolitik möglich ist.

Aus planungsrechtlicher Sicht erscheint dies auch nicht erforderlich, sofern durch andere textliche Festsetzungen sichergestellt wird, dass eine Zentrenschädigung ausgeschlossen ist. Genau dies wird im vorliegenden Fall aus gutachterlicher Sicht durch die nachfolgenden Festsetzungen in ausreichendem Maße sichergestellt:

- Es muss sich um Sortimente handeln, die als Randsortiment in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen und zugleich in ihrem Umfang und ihrer Gewichtung dem Kernsortiment untergeordnet sind.
- Der Gesamtumfang der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimente darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen.
- Zur Konkretisierung der Begrifflichkeiten nimmt der Bebauungsplan Bezug auf die im kommunalen Einzelhandelskonzept enthaltene Gladbecker Sortimentsliste.

Bereits aus der Gesamtverkaufsfläche ergibt sich damit eine klare Begrenzung des möglichen Umfangs der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf 635 qm VKF für den Gartenmarktbereich und von 875 qm VKF für den Baumarktbereich.

Weitere Begrenzungen ergeben sich durch die o. g. Festlegung von Obergrenzen für einzelne Randsortimente (insgesamt 870 qm VKF) sowie die Festlegung, dass die Verkaufsflächen des Bistro-/Shop-Bereiches auf die zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente anzurechnen sind. Wie auch die Stadt Essen ausführt, verbleiben 664 qm VKF bzw. 4 % der Gesamtverkaufsfläche, für die keine Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Sortimente festgelegt sind.

Da auf diesen Verkaufsflächen jedoch nur Randsortimente angeboten werden dürfen, die definitionsgemäß in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen und zugleich in ihrem Umfang und ihrer Gewichtung dem Kernsortiment untergeordnet sein müssen, besteht im Sinne des verfolgten Zentrumschutzes eine hinreichende Regelung der zulässigen Sortimente.

Das nachfolgende Beispiel illustriert die Wirksamkeit der textlichen Festlegungen: Regelmäßig werden in Baumärkten Arbeitsschuhe angeboten. Sie gehören nach der Gladbecker Liste zur Sortimentsgruppe „Schuhe“. Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine Bedenken, Arbeitsschuhe als Bestandteil des Baumarktsortimentes zuzulassen; die entsprechende Verkaufsfläche würde nach den vorliegenden textlichen Festsetzungen auf die zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente angerechnet werden. Dagegen wäre eine „Shop-in-Shop-Lösung“ mit einem Schuhfachmarkt nicht zulässig, da es sich in diesem Fall nicht um ein Angebot im Sinne eines Randsortimentes handelt, das in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Kernsortiment steht und zugleich in seinem Umfang und seiner Gewichtung dem Kernsortiment untergeordnet ist.

Das Beispiel zeigt, dass über die in den textlichen Festsetzungen ausführlich begründete

Definition des Begriffs Randsortiment eine ausreichende Regelung der zulässigen Randsortimente getroffen wurde.

Darüber hinaus kann festgehalten werden, dass der in der vorliegenden Form verwendete Begriff des Randsortimentes vielfach Eingang in die Rechtsprechung gefunden hat und z. B. auch im Sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ verwendet wird, ohne dass eine abschließende Sortimentsliste der zulässigen Randsortimente für Bau- und Gartensmärkte gefordert wird.

Zusammenfassend kommt die CIMA zu dem Ergebnis, dass auch nach einer erneuten Überprüfung der textlichen Festsetzungen die vorgeschlagenen Regelungen der zulässigen Verkaufsflächen für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente für ausreichend im Sinne des Zentrenschutzes angesehen werden.

Auch die mit der Änderung der Planung zur erneuten Offenlage einhergehende Erweiterung um 110 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde durch die CIMA bewertet (Stellungnahme Mai 2018). Zusammenfassend kommt die CIMA zu dem Ergebnis, dass auch eine um 110 m<sup>2</sup> vergrößerte Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens unter der Voraussetzung der Sortimentsbeschränkung auf das Baumarktkernsortiment als stadt- und regionalverträglich anzusehen ist. Es handelt sich um eine geringfügige Erhöhung der bisher geprüften Verkaufsflächen.

Da lediglich die Verkaufsflächen im baumarktspezifischen Kernsortiment erweitert und die gutachterlichen Vorgaben berücksichtigt werden, ist die Verträglichkeit des Vorhabens weiterhin gewährleistet. Die Änderung der textlichen Festsetzungen ist somit nicht notwendig.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan nach der Art der baulichen Nutzung unter Punkt 1. Allgemeines als Betriebstyp allein einen Einzelhandelsbetrieb „Baumarkt mit Gartencenter“ festsetzt. Damit ist sichergestellt, dass keine anderen Betriebstypen, also auch keine anderen Fachmärkte, zulässig sind. Bei den Festsetzungen der Randsortimente sind nach der allgemeinen Definition nur solche Sortimente zulässig, die einem Kernsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich ihres Umfangs deutlich untergeordnet sind. Hierdurch ist ausreichend sichergestellt, dass keine Sortimente zugelassen und angeboten werden, die eine Zuordnung zu dem baumarktspezifischen Kernsortiment vermissen lassen.

### **Ergebnis:**

Durch die Änderung des Regionalplanes wurde den landesplanerischen Bedenken gefolgt. Die anderen Anregungen sind insgesamt entweder rechtlich nicht zutreffend, städtebaulich nicht begründet bzw. nicht stichhaltig. Nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange sollte daher den anderen Anregungen nicht gefolgt werden.

#### **4. Handwerkskammer Münster (HWK)**

**(Schreiben vom 04.12.2014, 21.1.2016, 01.07.2016 und 15.02.2019)**

##### **Anregungen:**

4.1 *Die Handwerkskammer hat Bedenken gegen die Sortimentsliste. Als Randsortiment kämen nur Sortimente in Betracht, die branchenüblich seien. In einem Baufachmarkt wären Parfümerie- und Kosmetikartikel, Sportartikel, medizinisch-orthopädischer Bedarf, Bücher (außer Sachbücher), Foto und Fotozubehör, Unterhaltungselektronik, Uhren und Schmuck, Musikinstrumente usw. als nicht branchenüblich anzusehen.*

*Es stelle sich weiterhin die Frage, welche Haushaltswaren zum Kernsortiment gehören sollen und ob Sportartikel, aus dem Bereich Reitsport, Jagd- und Angelsport sowie Campingartikel, die im Randsortiment ausgenommen wurden, als Kernsortiment zulässig seien.*

*Es wird daher angeregt, die Sortimentsliste (Rand- und Kernsortiment) zu überarbeiten.*

4.2 *Mit Schreiben vom 21.01.2016 merkt die HWK an, dass die Gutachter bei der Prüfung von einem Anteil der zentrenrelevanten branchenüblichen Randsortimente von 4,5 % ausgegangen seien. Zum Ende der Untersuchung würde jedoch konstatiert, dass durchaus Gestaltungsspielraum“ zum Abschöpfen einer Verkaufsfläche von 10 % bestünde. Die HWK hinterfragt daher, warum man im Zuge der Analyse nicht mögliche Beeinträchtigungen bei einem Angebot von 10 % geprüft habe.*

*Um Missverständnissen vorzubeugen, regt die HWK an, die branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente sämtlich im Einzelnen ausdrücklich zu benennen und ggf. vom Umfang zu beschränken. Für einige Sortimentsbereiche sei dies vorgesehen, gerade hier würden die HWK zumindest in der vorgesehenen Form jedoch die festgesetzten Sortimentsbereiche nicht als branchenüblich ansehen. Namentlich seien dies Spielwaren, Lebensmittel sowie Computer. Sofern mit „Spielwaren“ z. B. Großgeräte für den Garten gemeint wären, sollte dies gesagt werden. Insbesondere bei den zentrenrelevanten Randsortimenten, die als solche nicht branchenüblich sind, wie Spielwaren, Computer, Haushaltsartikel, sollte exakt festgesetzt werden, welche Sortimentsteile, die ggf. branchenüblich sind, gemeint seien.*

*Darüber hinaus regt die HWK an, den Bereich Haushaltswaren von 400 qm auf „branchenübliche“ 200 qm zu reduzieren.*

##### **Prüfung der Anregungen:**

###### **zu 4.1:**

Aufgrund der Anregung wurde die Festsetzung überarbeitet und die (branchenüblichen) Hauptsortimente des Bau- und Gartenmarktes genauer bestimmt.

Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente sind als Randsortimente zulässig und unterliegen festgesetzten Grenzen.

**zu 4.2:**

Die Verträglichkeit der vorgesehenen Verkaufsflächen für das Sortiment Haushaltswaren wurde vom Gutachter (CIMA) im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung gutachterlich überprüft und nachgewiesen. Eine Beschränkung auf 200 qm VKF ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Die in den textlichen Festsetzungen verwendeten Sortimentsbezeichnungen orientieren sich an der Gladbecker Sortimentsliste bzw. -soweit möglich- an der differenzierteren Sortimentsliste des Vorhabens. Die verwendeten Begrifflichkeiten sind aus Sicht des Gutachters hinreichend präzise, Änderungen sind nicht erforderlich.

Auf die Notwendigkeit einer weiteren Festlegung von Verkaufsflächenobergrenzen bei den Randsortimenten wurde bereits in der Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Essen eingegangen (siehe Prüfung der Anregungen zu **Punkt 3.2 und 3.3**).

Die vorliegenden textlichen Festsetzungen werden daher beibehalten.

**Ergebnis:**

Der Anregung zu den branchenüblichen Hauptsortimenten des Bau- und Gartenmarktes wurde insoweit gefolgt, als dass die Festsetzung überarbeitet und die branchenüblichen Hauptsortimente des Bau- und Gartenmarktes genauer bestimmt wurden.

Der anderen Anregung soll nicht gefolgt werden, da diese rechtlich nicht zutreffend, städtebaulich nicht begründet bzw. nicht stichhaltig ist. Nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange sollte daher dieser nicht gefolgt werden.

**5. EON Kraftwerke GmbH bzw. Uniper Kraftwerke GmbH (Schreiben vom 06.01.2015, 25.01.2016, 05.07.2016 und 06.02.2019)**

**Anregungen:**

*Die EON Kraftwerke GmbH weist darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes eine Fernwärmeleitung der Tochtergesellschaft EON Fernwärme GmbH verlaufe. Es sei daher geplant, die Fernwärmeversorgung für die Elsa-Brandström-Schule über eine neu zu verlegende Leitung zu gewährleisten. Der genaue Verlauf der Leitung würde mit der Stadt Gladbeck zurzeit noch abgestimmt. Der alte Leitungsabschnitt soll zurückgebaut werden, da er vom neu zu errichtenden Baumarkt überplant werde.*

**Prüfung der Anregungen:**

Die Anregungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Unabhängig davon fand am 16.02.2016 ein Ortstermin mit den Beteiligten (Uniper Kraftwerke GmbH, Stewes und Stadt Gladbeck) statt, um die Details der Verlegung festzulegen. Mit Schreiben vom 05.07.2016 und vom 06.02.2019 teilte die Uniper Kraftwerke GmbH mit, dass die neue Fernwärmeleitung inzwischen verlegt wurde und keine weiteren Anregungen vorgebracht werden.

**Ergebnis:**

Die Anregungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Unabhängig davon wurden die Belange durch die mittlerweile erfolgte Verlegung der Fernleitung berücksichtigt.

**6. Landesbetrieb Wald und Holz  
(Schreiben vom 15.01.2015, 20.01.2016 und 16.06.2016)**

**Anregungen:**

6.1 *Auf einer Teilfläche des Vorhabengrundstückes befände sich Wald im Sinne des Waldgesetzes. Gegen eine Waldumwandlung auf dieser Fläche bestünden solange Bedenken, bis im Bebauungsplan eine verbindliche Regelung über eine Ersatzaufforstung (Gemeinde, Gemarkung, Flur und Flurstück) im Verhältnis 1:2 in Abstimmung mit der zuständigen UNB getroffen sei.*

6.2 *Es solle eine Regelung aufgenommen werden, dass die Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahme innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen muss.*

*Sofern die Kompensationsmaßnahmen nicht verbindlich im Bebauungsplan geregelt würden bzw. von der Landschaftsagentur plus oder anderen Anbietern erbracht werden, müsse zusätzlich ein Erstaufforstungsantrag beim Regionalfortsamt gestellt werden.*

**Prüfung der Anregungen:**

**zu 6.1:**

Eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz ist erfolgt. Die Waldumwandlung wurde nach den vom Landesbetrieb geforderten Kriterien durch die Landschaftsagentur Plus GmbH realisiert.

**zu 6.2:**

Es besteht eine vertragliche Regelung zwischen der Landschaftsagentur und dem Vorhabenträger zwecks Sicherung der Kompensationsmaßnahme.

Mit Schreiben vom 20.01.2016 und 16.06.2016 wurden von folglich vom Landesbetrieb Wald und Holz keine Bedenken mehr geltend gemacht.

**Ergebnis:**

Den Anregungen wurde durch Abstimmung mit der Landesbetrieb Wald und Holz sowie durch eine vertragliche Regelung insgesamt gefolgt.

## **7. EON SE Immobilien / Montan (Schreiben vom 02.12.2014)**

### **Anregung:**

*EON SE regt an, die RAG AG in Herne ebenfalls an der Planung zu beteiligen, da sich wesentliche Teile des Plangebietes im Zuständigkeitsbereich der RAG befinden.*

### **Prüfung der Anregung:**

Die RAG AG in Herne wurde sowohl im Verfahren nach § 4 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB als auch in den Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### **Ergebnis:**

Durch die Beteiligung der RAG AG wurde den Anregungen gefolgt.

## **8. Landesbetrieb Straßen.NRW (Schreiben vom 14.01.2015 15.01.2016, 09.06.2016 und 06.02.2019)**

### **Anregungen:**

*Vom Landesbetrieb Straßen.NRW werden zahlreiche und umfangreiche Anregungen bzw. Anforderungen für die geplante Anbindung an die Konrad-Adenauer-Allee formuliert. Der Landesbetrieb unterscheidet dabei in „rechtliche“ und „bautechnische“ Anregungen bzw. Hinweise.*

*Mit Schreiben vom 15.01.2016 stellt der Landesbetrieb fest, dass keine grundlegenden Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren bestünden. Straßen.NRW weist allerdings darauf hin, dass für den Abschluss einer notwendigen Bauvereinbarung noch eine Vielzahl von Planungsschritten und Abstimmungen notwendig seien. Diese müssten Bestandteil einer Bauvereinbarung im Schriftteil bzw. als Pläne in den Anlagen zur Vereinbarung werden.*

*Es wird weiterhin auf die noch fehlenden aussagekräftigen Detailplanungen, das anschließende Sicherheitsaudit, die ausstehenden schriftlichen Regelungen zur Baumallee, die Festlegung der Unterhaltungsgrenzen, eine abschließende Abstimmung zum Thema Lichtsignalanlagen, den Nachweis zum Thema Beleuchtung und Blendwirkung und zur Festlegung des Ablösebereiches hingewiesen.*

*Mit Schreiben vom 09.06.2016 verweist der Landesbetrieb auf die Stellungnahme vom 15.01.2016 und weist zusätzlich darauf hin, dass das Sicherheitsaudit noch nicht abgeschlossen sei. Die Ergebnisse des Audits müssten abschließend zwischen der Stadt und dem Landesbetrieb abgestimmt und im Anschluss in die Planunterlagen bzw. die Planung der Lichtsignalanlagen eingearbeitet werden. Erst hiernach sei der Abschluss der erforderlichen Bauvereinbarung möglich.*

*Mit Schreiben vom 06.02.2019 teilt der Landesbetrieb mit, dass von Seiten des Landesbetriebes keine grundlegenden Bedenken gegen das Verfahren der Stadt Gladbeck bestehen. Das Schreiben vom 09.06.2016 sei weiterhin gültig und zu beachten. Auf das erforderliche Sicher-*

*heitsaudit und den Abschluss einer abgestimmten Bauvereinbarung wird gesondert erinnert.*

### **Prüfung der Anregungen:**

Die vom Landesbetrieb genannten Abstimmungen bzw. Forderungen sind nur zum Teil Gegenstand des Bebauungsplanes. Unabhängig davon ist aber z. B. die erforderliche Bauvereinbarung mit Straßen.NRW für die geplante Anbindung an die Konrad-Adenauer-Allee auch für den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gladbeck und dem Vorhabenträger relevant.

Da der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden muss, wirkt sich dies somit auch auf das Bebauungsplanverfahren aus.

Dementsprechend wurden die Detailplanungen zum Knotenpunkt, die Gutachten zu den Lichtsignalanlagen etc. bereits bis zu der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt bzw. dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

Darüber hinaus hat Straßen.NRW der Fällung der 17 Bäume im Bereich der Konrad-Adenauer-Allee zugestimmt, nachdem auch der Kreis die Befreiung von den Verboten gem. § 47 a LG NRW mit Schreiben vom 02.12.2015 erteilt hat.

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung wurde das Sicherheitsaudit durchgeführt. Die Bauvereinbarung zwischen dem Landesbetrieb und der Stadt Gladbeck wird aktuell abgeschlossen. Die für die Stadt Gladbeck aus der Bauvereinbarung resultierenden Verpflichtungen werden in den Durchführungsvertrag eingearbeitet und somit auf den Vorhabenträger übertragen.

Insofern wurden sämtliche Anregungen und Hinweise des Landesbetriebes in die Planung eingearbeitet bzw. beachtet.

### **Ergebnis:**

Den Anregungen des Landesbetriebes wurde insgesamt gefolgt.

## **9. PLEdoc GmbH (Schreiben 30.06.2016 und 25.01.2019)**

### **Anregung:**

*Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes verlaufen keine Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH/der GasLINE GmbH.*

*Durch die externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Dorsten Flur 21 Flurstück 608 verläuft eine Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH. Bestandsunterlagen der Ferngasleitung liegen der Anregung bei. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen. Darüber hinaus liegt das Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen bei.*

*Die PLEdoc GmbH macht darauf aufmerksam, dass Bäume, Hecken und tiefwurzelnde*

*Sträucher grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches der Ferngasleitung angepflanzt werden dürfen.*

*Der Verlauf der Ferngasleitung muss sichtbar und begehbar bleiben. Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG werden nicht berührt.*

#### **Prüfung der Anregung:**

Die notwendige Waldumwandlung wurde vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Landschaftsagentur Plus GmbH geregelt. Durch die Landschaftsagentur Plus GmbH wurde daher eine Erstaufforstungsgenehmigung für insgesamt 13.500 qm beantragt und mittlerweile durchgeführt. Wie die Landschaftsagentur Plus bestätigt hat, wurde hierbei eine Abstimmung mit der PLEdoc durchgeführt. Unter anderem fand die Absteckung des relevanten Schutzstreifens vor Ort statt.

Nach den Ausführungen der Landschaftsagentur Plus GmbH wurden also die Hinweise und Anforderungen der PLEdoc berücksichtigt.

#### **Ergebnis:**

Den Anregungen wurde insgesamt gefolgt.

### **10. Anregungen eines Anliegers der Allinghofstraße, 45964 Gladbeck (Schreiben vom 19.01.2015)**

#### **Anregungen:**

*10.1 Der Einwender rügt, dass eine Grünfläche bzw. eine Waldfläche zugunsten der Schaffung von Gewerbeflächen aufgegeben wird. Es wird angeregt, eher den Baumarkt zu verlagern, anstatt diesen zulasten der innerstädtischen Grün- und Waldflächen (am jetzigen Standort) zu erweitern. Eine Verdrängung von „Grüninseln“ im Wohngebiet zugunsten von Gewerbeflächen sei nicht mehr zeitgemäß.*

*10.2 Der Standort eines derartigen Baumarktes sei aus der Sicht der Region zu beurteilen und nicht aus der Kleinperspektive der Stadt. Der Grundriss lasse erwarten, dass sich das Gebäude nicht in die umliegende Bebauung einfüge.*

#### **Prüfung der Anregung:**

##### **zu 10.1:**

Durch die geplante Erweiterung eines bestehenden Baumarktes werden in erster Linie Flächen eines aufgegebenen Sportplatzes einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt. Für die darüber hinaus in Anspruch genommene Waldfläche wird eine Aufforstung im Verhältnis von 2:1 vorgenommen. Dadurch kann der Eingriff entsprechend kompensiert werden. Die betreffende Waldfläche grenzt im Übrigen an bestehende Gewerbeflächen bzw. die Sportplatzfläche und ist nicht Bestandteil des westlich gelegenen Wohngebietes.

Würde der Baumarkt jedoch wie angeregt insgesamt verlagert, müsste eine wesentlich größere neue Gewerbefläche in Anspruch genommen werden. Zudem würde am Altstandort zusätzlich zur aufgegebenen Sportplatzfläche eine Gewerbebrache entstehen. Ob diese

in absehbarer Zeit einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden könnte, ist fraglich.

**zu 10.2:**

Die Verträglichkeit des Vorhabens für den Einzelhandel ist im Rahmen eines Standortgutachtens überprüft und positiv beurteilt worden.

Aufgrund der Tatsache, dass das Planungsrecht mit Hilfe eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen wird, muss sich das Vorhaben nicht i. S. d. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Darüber hinaus ist bei Nichtdurchführung des Vorhabens mit der Aufgabe des bestehenden Baumarktes und der Entstehung einer Brachfläche zu rechnen. Zur Thematik Gebäudegestaltung, gestalterische Einbindung des Marktes und Stadtbild wird auch unter den **Punkten 11.3, 12.11 und 12.12** ausführlich Stellung genommen.

**Ergebnis:**

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

**11. Anregungen eines Anliegers der Allinghofstraße, 45964 Gladbeck  
(Schreiben vom 31.05.2016 und 10.02.2019)**

**Anregungen:**

*Das Grundstück grenzt an die Konrad-Adenauer-Straße (Garten). Die Einwender beklagen die verschiedenen Auswirkungen der Planung:*

- 11.1 Der Einwender bemängelt die Zunahme des Verkehrs und die damit verbundene Lärmbelastung bzw. die erhöhte Luftverschmutzung sowie die langfristig damit verbundenen Atemwegserkrankungen.*
- 11.2 Es wird auf (zusätzlichen) Lärm durch anfahrende Lkw am frühen Morgen und durch Be- und Entladung der Ware sowie auf ständigen Lärm während der Öffnungszeiten durch Kundendurchsagen und Aufrufe hingewiesen.*
- 11.3 Es werden Störungen durch Reklame und die Beleuchtung sowie Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch die geplante Industriehalle befürchtet.*
- 11.4 Durch die Zunahme des Fahrzeugverkehrs wird eine erhöhte Gefährdung von Kindern unterstellt.*
- 11.5 Nach Auffassung des Einwenders führe der Neubau zu einer erheblichen Wertminderung der umliegenden Immobilien und zu einer Reduzierung der Lebensqualität.*
- 11.6 Durch den Einwender wird die Verlagerung des Baumarktes in ein Industriegebiet vorgeschlagen.*

- 11.7 *Der Einwender bemängelt die fehlende wirtschaftliche Betrachtung des Grundstücksverkaufs an den Baumarktbetreiber. Durch Entwicklung als reines Wohngebiet hätten höhere Erlöse bezüglich Verkaufspreis und Steuereinnahme für die städtische Fläche erzielt werden können. Er vermutet Vetterwirtschaft.*
- 11.8 *Der Einwender führt aus, dass sich für seine Immobilie die Lärmsituation durch die geplante Ein- und Ausfahrt verschlechtert.*
- 11.9 *Der Einwender bemängelt, dass durch die Abholzung der Allee und der weiteren Bäume die Wohnsituation unattraktiv wird.*
- 11.10 *Der Einwender bemängelt die Nutzung der Ein- und Ausfahrt des Baumarktes zu späten Abendstunden und geht von Blendwirkungen an den Gebäuden an der Allinghofstraße aus. Die Fahrer können in die Fenster sehen, was die Privatsphäre stark beeinträchtigt.*

### **Prüfung der Anregung:**

#### **zu 11.1:**

Die verkehrlichen Auswirkungen wurden in einem Verkehrsgutachten (PVT GmbH) untersucht und dargelegt. Nach den Aussagen des Gutachtens ist die verkehrstechnische Erschließung des Vorhabens gesichert. Die Verkehrsuntersuchung beinhaltet die Errichtung des Knotenpunktes an der Konrad-Adenauer-Allee. Im Rahmen des Planverfahrens wurden u. a. die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Lichtsignalanlage an der neuen Zufahrt Konrad-Adenauer-Allee untersucht (Peutz Consult GmbH).

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass sich durch die Errichtung der Lichtzeichenanlage an keinem der betrachteten Gebäude und im Bereich der Kleingartenanlagen im Einflussbereich der Baumaßnahme infolge Pegelerhöhungen von mindestens 2,1 dB(A) (aufgerundet 3 dB(A)) und Überschreitung der Immissionsgrenzwerte Anspruchsvoraussetzungen auf Lärmschutz gemäß 16. BImSchV ergeben.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Frequentierung ist das Bauvorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes genehmigungsfähig. Beurteilungspegel von 70 dB(A) tagsüber und/oder 60 dB(A) nachts als oberes Kriterium der 16. BImSchV werden derzeit und auch nach Umsetzung der Planung nicht erreicht.

Bei der Gegenüberstellung der bisherigen Situation und dem Planfall ist aus den Ergebnissen des Gutachtens zu ersehen, dass es lediglich bei zwei Immissionsorten zu einer geringfügigen Pegelerhöhung um 0,4 dB(A) am Tag kommt. Nachts fallen die Pegel hier wiederum geringer als bisher aus. Bei den anderen Immissionspunkten (Wohngebäude und Kleingarten) kommt es zu einer Verbesserung von 0,1 dB(A) bis 10,2 dB(A).

Bei der Planung wurde somit darauf geachtet, die bestehende Verkehrslärmsituation der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen (insbesondere die der angrenzenden Wohnbebauung) nicht zu verschlechtern, sondern zu verbessern. Die Planung trägt damit dem Ver-

besserungsgebot Rechnung und gewährleistet insgesamt in dem betroffenen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Gleichzeitig wird die Entwicklung des Baumarktes ermöglicht. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 wird den unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB genannten Belangen der Wirtschaft (hier Erhalt und Entwicklung eines seit Jahrzehnten ansässigen Betriebes) unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (hier die Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung) Rechnung getragen.

Der Aspekt Luftverschmutzung beschreibt einen Sachverhalt, der nicht unmittelbar dem geplanten Baumarkt angelastet werden kann. Die an einem Ort herrschende Luftqualitätssituation wird in unterschiedliche, sog. Belastungsregime unterteilt. Das Regime ländlicher Hintergrund steht dabei stellvertretend für Gebiete, in denen die Luftqualität weitgehend unbeeinflusst von lokalen Emissionen ist. Diese stellen den großräumigen Hintergrund dar. Das Regime städtischer Hintergrund ist charakteristisch für Gebiete, in denen die gemessenen Schadstoffkonzentrationen als typisch für die Luftqualität in der Stadt angesehen werden können. Sie beschreibt die Belastung, die sich aus städtischen Emissionen (Straßenverkehr, Hausbrand, Industrie etc.) und dem großräumigen Hintergrund ergibt. Diese stellen den sogenannten urbanen Hintergrund dar. Besonders an stark befahrenen Straßen addiert sich zu dieser Hintergrundbelastung ein Beitrag, der durch die direkten Emissionen des Straßenverkehrs entsteht.

Eine solche Situation (urbaner Raum plus stark befahrene Straße) findet sich im Planbereich an der Konrad-Adenauer-Allee wieder. Der Planbereich ist durch Gewerbe- und Wohngebiete und weitere Straßen umgeben.

Neben der durch verschiedene Quellgruppen (Kleinfeuerung, Hausbrand, Gewerbe, Industrie etc.) hervorgerufenen Luftqualitätssituation wird die Belastung lokal zusätzlich durch den Straßenverkehr auf der Konrad-Adenauer-Allee beeinflusst. Positiv auf die Gesamtbelastung wirken sich die nördlich der Konrad-Adenauer-Allee angrenzende Fläche der Kleingartenanlage und die weiter nordöstlich liegende landwirtschaftliche Fläche aus.

Durch die Planung kommt es zu einer kleinteiligen Reduzierung der Freiflächen durch die Beseitigung der Grünbereiche im westlichen Plangebiet. Darüber hinaus wird von einer geringfügigen Zunahme des Kundenverkehrs ausgegangen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Baumarkt auch heute schon besteht und die bisherige Sportplatznutzung ebenso einen gewissen Verkehr erzeugt hat. Auch zukünftig wäre mit einer ggf. verkehrsintensiveren Nachnutzung des Plangebietes zu rechnen.

Eine Maßnahme zur Luftreinhaltung besteht in der Reduzierung der generellen Durchfahrgeschwindigkeit auf den belasteten Straßen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die mit der Planung verbundene Geschwindigkeitsreduzierung von 70 km/h auf 50 km/h durch die erforderliche Versetzung der Ortstafel auch zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen wird.

Innerhalb des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wurden die Schutzziele für das Schutzgut Luft und Klima betrachtet. Die bebauten und versiegelten Flächen des Plangebietes sind dabei aus klimaökologischer Sicht als typischer Belastungsraum anzusprechen. Bedeutung für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich haben die Gehölze im Plangebiet. Dies sind das Feldgehölz um den Sportplatz und die Lindenallee an der L 511. Sie wirken temperatenausgleichend, bringen bei heißen Wetterlagen einen Ausgleich durch Verdunstung und Kühlung und filtern Luftschadstoffe. Vorbelastungen für die Lufthygiene entstehen durch die Verkehre auf der Konrad-Adenauer-Allee (L 511). Als klimatischer Belastungsraum anzusprechen sind die versiegelten und bebauten Flächen im Plangebiet. Zusammenfassend stellt der Umweltbericht fest: Bedeutsam für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich sind die Gehölzbestände im Plangebiet. Die restlichen Flächen sind als Belastungsraum anzusprechen.

Durch die Planung werden ca. 8.700 m<sup>2</sup> Gehölze mit klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion beansprucht. Die Kompensation erfolgt im Rahmen der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (Waldausgleich). Diese übernehmen die Ausgleichsfunktion der beanspruchten Gehölzflächen.

**zu 11.2:**

Die zu erwartende Lärmbelastung durch anfahrende Lkw und die Be- und Entladung der Ware wurde ebenfalls gutachterlich untersucht (Peutz Consult GmbH). Nach den Empfehlungen des Gutachtens sind Maßnahmen zur Lärmreduzierung in den Bebauungsplan eingeflossen. Dies betrifft Festsetzungen zur Ausführung der Fahrgassen auf dem Kundenparkplatz in geräuschärmerem Asphalt und Vorgaben zu den haustechnischen Anlagen (Kühlung, Lüftung, etc.).

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Wohnnutzung kommt und weitere schalltechnische Maßnahmen zu den Nachbargrundstücken nicht notwendig sind.

Der Anlieferverkehr wird wie bisher über die Straße Krusenkamp abgewickelt, die neue Zufahrt an der Konrad-Adenauer-Allee dient ausschließlich dem Kundenverkehr. Durch die Positionierung der Warenanlieferung unmittelbar am Krusenkamp erfolgt künftig eine deutliche Verkürzung der Wegebeziehung für Lkw auf dem Betriebsgelände. Das geplante Gebäude schirmt die Warenanlieferung in Richtung Allinghofstraße ab. Somit kommt es durch das geplante Konzept zu einer Verbesserung der Situation.

Aufgrund der Anregung werden die Öffnungszeiten des Baumarktes im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt. Diese sind künftig auf einen Zeitraum von 6:30 bis 21:30 Uhr beschränkt.

Damit ist sichergestellt, dass die Kunden bis 22 Uhr den Parkplatz verlassen haben und somit kein Nachtbetrieb stattfindet. Wie in der Vergangenheit auch, sind derzeit für den Baumarkt Öffnungszeiten von 8:30 bis 19:30 Uhr vorgesehen. An Sonn- und Feiertagen ist der Markt geschlossen.

Auch heute schon besteht im Planbereich ein Baumarkt. Beschwerden der Nachbarschaft über Lärmbelästigungen durch Aufrufe und Durchsagen sind aus der Vergangenheit nicht bekannt. Der Betreiber des Marktes wechselt nicht, ebenso ist keine vermehrte Beschallung der Außenanlagen vorgesehen. Bei der heutigen Marktfläche handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Hier wären auch andere, ggf. lautere Nutzungen möglich. Darüber hinaus wurde im Plangebiet ein Sportplatz mit entsprechender Beschallungsanlage betrieben. Diese Nutzung wäre weiterhin zulässig. Vom Spielbetrieb auf einem Sportplatz kann gerade in Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen auch Lärm durch Beschallung, Durchsagen, an- und abfahrende Pkw und „laute“ Zuschauer entstehen. Somit wird von keiner Verschlechterung der Gesamtsituation ausgegangen.

Zudem hat sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet, eine Beschallung der Stellplatzanlage und der Außenverkaufsflächen – ausgenommen Durchsagen in Notfallsituationen (z.B. Suche vermisster Personen) – zu unterlassen.

**zu 11.3:**

Eine „grelle und störende Reklame und Beleuchtung“ ist aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Konrad-Adenauer-Allee nicht zulässig. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes muss dem Landesbetrieb Straßen.NRW als Baulastträger der Landesstraße ein entsprechender Nachweis erbracht werden. Sämtliche vorgenannten Beleuchtungen werden von Straßen NRW geprüft und freigegeben.

Aufgrund der Anregung werden die Öffnungszeiten des Baumarktes im Durchführungsvertrag fixiert. Diese sind künftig auf einen Zeitraum werktags von 6:30 bis 21:30 Uhr beschränkt. Die Beleuchtung der Werbeanlagen und die Außenbeleuchtung sollen maximal im Zeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr eingeschaltet werden, was im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan aufgenommen wird. Auch heute schon besteht im Planbereich ein Baumarkt mit selbstleuchtenden Werbeanlagen. Beschwerden der Nachbarschaft über Belästigungen durch Reklame und Beleuchtung sind aus der Vergangenheit nicht bekannt. Der Betreiber des Marktes wechselt nicht.

Bei der heutigen Marktfläche handelt es sich um ein Gewerbegebiet, in dem die Errichtung von Beleuchtungsanlagen allgemein zulässig ist. Darüber hinaus wurde im Plangebiet ein Sportplatz mit entsprechender Flutlichtanlage betrieben. Diese Nutzungen wären weiterhin zulässig. Belästigungen durch die Flutlichtanlage des Sportplatzes können gerade an Sonn- und Feiertagen auftreten. Somit wird von keiner Verschlechterung der Situation ausgegangen.

Durch die Planung kommt es zur dauerhaften Beseitigung der Grünstrukturen, die bisher das Ortsbild im westlichen Plangebiet geprägt haben. Ohne die Erneuerung des bestehenden Baumarktes wäre die Aufgabe des Marktes und ein Brachfallen des östlichen Plangebietes und des weiter östlich gelegenen Baustoffhandels zu befürchten.

Eine solche Brachfläche kann wiederum negative Wirkungen auf die weiteren, östlich und südlich gelegenen Gewerbeflächen haben. Dies hätte auch für die Wohnbebauung negati-

ve Auswirkungen durch die Beeinträchtigung des Stadtbildes zur Folge. Die geplante hochwertige Gewerbeimmobilie ist hiergegen positiv zu bewerten.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu den Wohngrundstücken Wagenfeldstraße 1 bis 7 eine Fläche fest, die mit Hecken und Gehölzen zu bepflanzen ist. Ziel ist die gestalterische Eingrünung der Baumarktfäche zur Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan setzt im Randbereich der Konrad-Adenauer-Allee die Pflanzung von Alleebäumen fest. Als Ausgleich der zu fällenden Bäume im Zufahrtsbereich wird die Allee an anderer Stelle ergänzt bzw. wieder hergestellt. Insgesamt bleibt der Alleecharakter stadtbildprägend erhalten.

**zu 11.4:**

Bisher erfolgte die vollständige verkehrliche Erschließung des bestehenden Baumarktes über die Straße Krusenkamp. Im Gegensatz zur Konrad-Adenauer-Allee wird die Straße Krusenkamp zwar nur untergeordnet aber tatsächlich als fußläufige Verbindung zur Grundschule an der Bülser Straße genutzt. Die verkehrliche Gefährdung von Kindern wird durch eine zukünftige bessere Lenkung der Verkehrsströme eher sinken, da die Kundenzufahrt von der Konrad-Adenauer-Allee aus erfolgt.

**zu 11.5:**

Der Einwender trägt vor, dass durch das Vorhaben eine wesentliche Wertminderung seiner Immobilie eintreten würde. Vermutlich bezieht er dies aus der Situation, dass andere Bedingungen geschaffen werden, als beim Kauf seines Hauses vorlagen. Stadtentwicklung insgesamt ist ein dynamischer Prozess, auf den der Rat der Stadt Gladbeck u. a. durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen reagiert. Ein Anspruch auf die Beibehaltung einer bestimmten städtebaulichen Situation bzw. auf ein dauerhaft unverändertes Umfeld besteht nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht. Wie es hier der Fall ist, liegen verschiedene Nutzungsinteressen und Anforderungen vor. Der Errichtung des Bau- und Gartenmarktes wird der Vorrang vor dem Erhalt der bestehenden Situation gegeben. Die Gründe und die Zielsetzung der Planung sind in der Begründung zum Bebauungsplan detailliert dargelegt.

Das Gebäude des Einwenders liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und weist hierdurch Lagevorteile auf, wie guter ÖPNV-Anschluss und gute Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten. Durch die Konrad-Adenauer-Allee ist ein überörtlicher verkehrlicher Anschluss gegeben. Es wird durch Gutachten zur Verkehrskonzeption und zur Immissionsituation nachgewiesen, dass die Planung für die umliegende Wohnbebauung verträglich ist. Es handelt sich um die Weiterentwicklung eines bestehenden Baumarktes. Gerade durch die Lenkung des Kundenverkehrs über die Konrad-Adenauer-Allee soll das Verkehrsaufkommen in den umliegenden Straßen verringert werden, wovon auch der Einwender profitiert. Auch ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Vornutzung des westlichen Plangebietes als Sportanlage keine unbelastete Situation vorliegt.

Es wäre auch die Beibehaltung der Sportnutzung mit Störungen in den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen oder sogar ein Ausbau der Sportanlage denkbar.

Um eine gewisse gestalterische Trennung zu erreichen, setzt der Bebauungsplan entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu den Wohngrundstücken Wagenfeldstraße 1 bis 7 eine Fläche fest, die mit Hecken und Gehölzen zu bepflanzen ist. Ziel ist die gestalterische Eingrünung der Baumarktfläche zur Wohnbebauung.

Darüber hinaus hängt der Wert einer Immobilie von einer Vielzahl von Faktoren ab, wie z. B. der Erhaltungszustand eines Gebäudes, die Größe und Einteilung einer Wohnung, die weiteren Nutzungsmöglichkeiten oder auch die momentane Marktlage. Generell sind dies keine Belange der Bauleitplanung.

Wie unter den vorherigen Punkten dargelegt, kommt es in der Gesamtbetrachtung der Situation nicht zu einer Verschlechterung. Insbesondere wird die Verkehrslärmbelastung durch die Temporeduzierung eher sinken, der gewerbliche Lärm führt zu keiner wesentlichen Belastung, mit einer wesentlichen Verschlechterung der Luftqualität ist nicht zu rechnen und die Verkehrssicherheit für Kinder wird eher erhöht. Demgegenüber steht die Beseitigung der Gehölzstruktur im westlichen Planbereich.

Gleichzeitig wird durch die Planung der Aufgabe des bestehenden Marktes und der Entstehung einer Brachfläche entgegengewirkt. Durch die attraktive Einkaufsstätte wird die Versorgungsqualität in ganz Gladbeck und auch in den umliegenden Wohngebieten gesteigert. Durch die Aufgabe des Marktes wäre mit einer deutlichen Erhöhung des Verkehrs zu rechnen, da die bisherige Kundschaft aus Gladbeck und der unmittelbaren Umgebung auf andere Angebote in den Nachbarkommunen zurückgreifen müssten. Dadurch wären längere Wege in Kauf zu nehmen.

**zu 11.6:**

Die vorgeschlagene Verlagerung des Baumarktes in ein Industriegebiet kommt nicht in Betracht, da eine Flächenalternative nicht zur Verfügung steht.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gladbeck, welches in seiner Fortschreibung vom April 2013 empfiehlt, nicht zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel lediglich noch im Plangebiet zu etablieren, sind entsprechende andere Ansiedlungsflächen nicht vorhanden.

**zu 11.7:**

Das vorangegangene Grundstücksgeschäft mit dem zukünftigen Betreiber des geplanten Baumarktes ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Unabhängig davon stellen maximale Grundstückskaufpreiserlöse keinen städtebaulichen Belang dar, welche für eine geordnete Entwicklung von Bedeutung bzw. bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen wären.

Es handelt sich hier um die Planung für einen bestehenden Baumarkt in etablierter Lage.

Ziel der Stadt ist es, auch im Sinne der Wirtschaftsförderung, Gladbecker Betriebe zu unterstützen. Darüber hinaus ist das Bau- und Gartenmarktsegment derzeit durch Kaufkraftabfluss in Standorte außerhalb Gladbecks geprägt, womit Gladbeck seine zentralörtliche Funktion derzeit nicht erfüllen kann. Diesbezüglich ist es Ziel der Stadt, die Kaufkraft in Gladbeck zu binden und gleichzeitig ein möglichst gut und schnell erreichbares Angebot für die Bürger zu erhalten und zu entwickeln. Bestehende Arbeitsplätze können erhalten, weitere geschaffen werden. Der Betrieb führt Gewerbesteuererinnahmen ab.

Alternativ wäre auch eine wohnbauliche Lösung denkbar, was aber vermutlich mittelfristig zur Aufgabe des bestehenden Baumarktes geführt hätte. Durch die benachbarten Gewerbebetriebe, den Verkehr auf der Konrad-Adenauer-Allee und durch vorhandene Altlasten ist das Plangebiet als Wohnstandort derzeit als nicht geeignet anzusehen. Die Errichtung einer inneren Erschließung wäre bei Errichtung eines Wohnquartiers notwendig. Aktuell wächst die Nachfrage sowohl nach Wohn-, als auch nach Gewerbegrundstücken.

Somit muss die Stadt zwischen verschiedenen, zum Teil entgegenstehenden Zielen der Stadtentwicklung entscheiden. In diesem Fall steht die gewerbliche Entwicklung im Vordergrund.

Ein weiterer Aspekt ist, dass es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. In einem solchen Verfahren wird die Umsetzung eines bestimmten Vorhabens geprüft. Mit Antragstellung auf Einleitung des Bebauungsplans durch den Vorhabenträger und mit Beschluss durch den Stadtplanungs- und Bauausschuss im Januar 2014 wurde die grundsätzliche Zielsetzung des Verfahrens festgelegt. Damit einher geht die Übernahme von Teilen der inhaltlichen Erarbeitung des Bebauungsplans gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) durch den Vorhabenträger, was u. a. eine enge Abstimmung zwischen Stadt und Vorhabenträger bzw. den von ihm beauftragten Fachbüros notwendig macht. Die letztendliche Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplans verbleibt als hoheitliche Aufgabe allein beim Rat der Stadt Gladbeck. Die Umsetzung des Vorhabens kann in einem Durchführungsvertrag weitreichender geregelt werden, als das gemäß BauGB für Bebauungspläne im Regelverfahren möglich ist. Ein Beispiel ist die Festlegung von Verkaufszeiten des Baumarktes und von Beleuchtungszeiten der Werbeanlagen. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht.

**zu 11.8**

Siehe Stellungnahme zu **Punkt 11.2**

**zu 11.9:**

Siehe Stellungnahme zu **Punkt 2.4**

**zu 11.10:**

Die Verkaufszeiten des Bau- und Gartenmarktes werden begrenzt. Das Gelände soll außerhalb der Öffnungszeiten gegenüber Fahrzeugen abgeschlossen werden. Zwischen der Ausfahrt und den Wohngebäuden an der Allinghofstraße liegen mindestens 40 m Abstand (Gärten, Bewuchs, Wall mit teilweisem Bewuchs). Die Entfernung zu den Stellplätzen ist noch etwas größer. Zwischen Stellplätzen und Konrad-Adenauer-Allee sollen zum Teil Bodendecker und niedrige Büsche gepflanzt werden. Insgesamt kann davon ausgegangen

werden, dass Blendwirkungen an den Gebäuden nicht entstehen und wenn, im Winter und in den frühen Abendstunden. Bei einer Entfernung von mehr als 40 m ist nicht davon auszugehen, dass die Privatsphäre durch Einblick in die Fenster, gestört wird.

**Ergebnis:**

Den Anregungen zum Lärmschutz in Bezug auf den Anlieferungsverkehr wird durch eine Festsetzung zum Fahrbahnbelag und die Regelung der Öffnungszeiten im Durchführungsvertrag gefolgt. Den Anregungen zur Beleuchtung wird ebenfalls durch die Regelung der Öffnungszeiten im Durchführungsvertrag gefolgt. Den anderen Anregungen soll nicht gefolgt werden. Diese sind entweder nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, rechtlich nicht zutreffend, städtebaulich nicht begründet oder nicht stichhaltig. Nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange sollte daher den anderen Anregungen nicht gefolgt werden.

**12. Anregungen mehrerer Anlieger der Allinghofstraße, 45964 Gladbeck  
(Schreiben jeweils vom 01.06.2016)**

**Anregungen:**

- 12.1 *Die Einwender tragen vor, dass es aufgrund der neuen Zufahrt zu mehr Verkehr auf der Konrad-Adenauer-Straße und somit dort zu einer höheren Lärm- und Abgasbelastung käme. Alle Kunden, die heute noch über die Buersche Straße und Krusenkamp fahren, würden zur neuen Zufahrt gelenkt.*
- 12.2 *Die Einwender schreiben, dass die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm der Fa. Peutz Consult von „falschen Ansätzen“ ausginge.  
Durch die neue Ampelkreuzung käme es zum Stoppen und Anhalten, dadurch zur weiteren Erhöhung der Lärm- und Abgasbelastungen (bisher freie Strecke).*
- 12.3 *Durch den Neubau käme es zu einem deutlich höheren Kunden- und damit Verkehrsaufkommen von 1000 zahlenden Kunden pro Tag (2000 Fahrten).  
Die Datengrundlage des Schallgutachtens sei nicht erkennbar. Es wird eine Verkehrsanalyse gefordert.*
- 12.4 *Die Immissionsorte seien bei der Berechnung im Gutachten falsch verortet wurden.  
Die Gartenflächen würden nicht berücksichtigt.*
- 12.5 *Im Schallgutachten würde eine Schallschutzwand entlang der nördlichen Seite der Konrad-Adenauer-Allee unterstellt. Es handelt sich nach Auffassung der Einwender aber nur um einen Erdwall geringer und unterschiedlicher Höhe. Dieser genüge nicht dem Schallschutz.*
- 12.6 *Die Konrad-Adenauer-Allee sei eine ausgewiesene Umleitungsstrecke zur B224/A52.  
Dies sei im Schallgutachten zu berücksichtigen.*
- 12.7 *Im Verkehrsgutachten würde eine Berechnung zu einem möglichen Kreisverkehr fehlen. Damit würde eine alternative Knotenpunktgestaltung nicht betrachtet.*

- 12.8 *Von den Einwendern werden verschiedene Angaben im Verkehrsgutachten bezweifelt. Der o. g. Umleitungsverkehr sei nicht berücksichtigt. Die Qualität des neuen Knotens würde sich daher verringern.*
- 12.9 *Die Einwender schlagen die Errichtung eines Kreisverkehrs und die Verschiebung des Knotens in Richtung Osten vor, um die Entfernung zur Wohnnutzung zu vergrößern.*
- 12.10 *Es wird eine Bewertung der beleuchteten Außenwerbeanlagen und der Beleuchtung in Bezug auf die Nachbarschaft gefordert. Störungen für Menschen und Fledermäuse durch Beleuchtung seien bisher nicht untersucht worden. Es wird eine Festsetzung gefordert, die eine Beleuchtung in den Abend- und Nachtstunden verbietet.*
- 12.11 *Die Einwender fordern Festsetzungen zum Sichtschutz der Nachbarschaft und Öffentlichkeit auf das über 10 m hohe, 50 m breite und über 160 m lange Marktgebäude. Die Dimension des Gebäudes würde sich ansonsten nicht in die wohnbauliche Umgebung einpassen.*
- 12.12 *Die Einwender stellen fest, dass zu den Gestaltungsanforderungen an die Marktgebäude im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden. Dadurch werden negative Auswirkungen auf den Wohnwert und den monetären Wert der Wohngrundstücke befürchtet. Es werden Gestaltungsvorschläge gemacht (optische Kleinteiligkeit der Fassade schaffen, Sichtschutz durch Hecken und Gehölze).*
- 12.13 *Die Einwender fordern konkrete Vorgaben zum Klimaschutz im Plangebiet. Vorgesprochen wird die Begrünung der Dachflächen. Die Neuaufforstung soll in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet stattfinden. Diesbezüglich wird eine nochmalige Überprüfung des Ersatzstandortes gefordert.*
- 12.14 *Es wird die Unterbindung des Schleichverkehrs zwischen dem neuen Knoten und der Buerschen Straße gefordert (über das Gelände des Baumarktes, der Baustoffhandlung und der Straße Krusenkamp). Es wird die Festlegung im Bebauungsplan gefordert, dass keine verkehrliche Verbindung zwischen Baumarkt und Baustoffhandel zulässig ist.*
- 12.15 *Die Einwender fordern die Festsetzung der maximalen Öffnungszeiten im Bebauungsplan.*
- 12.16 *Das Schallgutachten mache keine Aussagen zum geplanten Mietcenter für Baumaschinen und Geräte. Es sei von Lärmbelastungen durch Vorführungen der Maschinen auf den Freiflächen auszugehen. Es wird eine Festsetzung angeregt, die die Nutzung und Vorführung der Maschinen nur in geschlossenen Räumen zulässt.*

### **Prüfung der Anregungen:**

#### **zu 12.1:**

Zu diesen Einwendungen wurde bereits unter **Punkt 11.1** ausführlich Stellung genommen.

#### **zu 12.2 und 12.3:**

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden in einem Verkehrsgutachten (PVT GmbH) untersucht und dargelegt. Die verwendeten Ansätze und Verfahren entsprechen den allgemeinen und technischen Anforderungen an ein solches Gutachten. Das gleiche

gilt für das Schallgutachten (Peutz Consult GmbH). Die beteiligten Verkehrs-, Umwelt- und sonstige Fachbehörden haben keine Einwände gegen die Gutachten vorgebracht.

Das neu erstellte Schallgutachten wurde um eine gesonderte Betrachtung der Auswirkungen des geplanten Knotenpunktes auf der Konrad-Adenauer-Allee ergänzt. Bei der Lärmemissionsberechnung wurden auch sogenannte Lästigkeitszuschläge für Brems- und Anfahrvorgang der Fahrzeuge an der Lichtsignalanlage berücksichtigt. Bei der Gegenüberstellung der bisherigen Situation und dem Planfall ist aus den Ergebnissen des Gutachtens zu ersehen, dass es lediglich bei zwei Immissionsorten zu einer geringfügigen Pegelerhöhung um 0,4 dB(A) am Tag kommt. Nachts fallen die Pegel hier wiederum geringer als bisher aus. Bei den anderen Immissionspunkten (Wohngebäude und Kleingarten) kommt es zu einer Verbesserung von 0,1 dB(A) bis 10,2 dB(A). Somit kommt es durch die Planung zu einer geringeren Verkehrslärmbelastung als bisher.

**zu 12.4:**

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts werden an keinem Immissionsort überschritten. Gemäß den Vorgaben der TA Lärm bezieht sich die Definition des Immissionsortes, d.h., der Ort an dem die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte und Maximalpegel durch gewerbliche Immissionen einzuhalten sind, auf vorhandene oder bau- und planungsrechtlich zulässige schutzwürdige Raumnutzungen von Gebäuden. Per Definition sind hier die Immissionsrichtwerte und die kurzzeitig zulässigen Maximalpegel 0,5 m vor Mitte des geöffneten Fensters - zugehörig zu einem schutzwürdigen Raum - einzuhalten. Eine konkrete Regelung zur Einhaltung von zulässigen Immissionsbegrenzungen im Bereich vorgelagerter Freiflächen ist in der TA Lärm nicht vorgesehen.

Losgelöst hiervon ergeben sich für die südlich zu den Wohngebäuden der Immissionsorte 02 und 03 bzw. östlich zu den Wohngebäuden der Immissionsorte 04 und 05 zum Tageszeitraum Beurteilungspegel von weniger als 55 dB(A) entsprechend einer hohen Aufenthaltsqualität in den vorgelagerten Freibereichen bei Einhaltung des Immissionsrichtwertes tags für ein allgemeines Wohngebiet (Peutz Consult GmbH).

Da, wie bei den bereits berücksichtigten Immissionsorten an den Gebäuden selbst, auch für die Außenwohnbereiche keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV durch die Errichtung der lichtzeichengeregelten Kreuzung vorliegt, besteht hier generell kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Insgesamt wird sich in den Außenbereichen die Verkehrslärmsituation durch die Baumaßnahme gemäß den Berechnungsergebnissen verbessern.

Bei Außenwohnbereichen besteht allgemein eine Schutzbedürftigkeit ausschließlich für den Zeitraum der tatsächlichen Nutzung, also für den Tageszeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr). In der Nacht wird nicht von einem dauerhaften Aufenthalt ausgegangen. Als einzuhaltender Immissionsrichtwert ist für die Außenwohnbereiche der Gebäude an der Allinghofstraße entsprechend der Schutzbedürftigkeit eines Wohngebietes ein Wert von 59 dB(A) tags zu berücksichtigen.

Dieser Wert wird allerdings wie oben näher ausgeführt deutlich unterschritten.

**zu 12.5:**

Entlang der Konrad-Adenauer-Allee existiert im Bereich der Wohnbebauung Allinghofstraße (Immissionsorte 1 bis 12) bereits heute ein Erdwall. Dieser wurde, wie im neu erstellten Schallgutachten ausdrücklich erwähnt, im Sinne eines "Worst-Case-Szenarios" nicht betrachtet (Peutz Consult GmbH 2018, u.a. Seite 12, Punkt 6 Zusammenfassung).

**zu 12.3, 12.6 und 12.8:**

Zu den Daten der Berechnungsgrundlage ist die Anmerkung zu machen, dass diese den üblichen und notwendigen verkehrstechnischen Berechnungsregeln entsprechen und gleichzeitig im Sinne eines "Worst-Case-Szenarios" ausgelegt wurden. Grundsätzlich waren die Annahmen zur Berechnung der Spitzenstunde, dass alle Fahrverkehre zum Baumarkt neu erzeugt werden. Bei diesem Ansatz werden die Fahrzeuge vernachlässigt, die auf ihrem „normalen Weg“ am Baumarkt vorbeikommen und ihre Fahrt lediglich unterbrechen. Beispielsweise wäre dies bei Pendlerinnen und Pendlern der Fall, die auf dem „normalen Weg“ von/zur Arbeit die Konrad-Adenauer-Allee befahren. Darüber hinaus wurde nicht berücksichtigt, dass auch derzeit schon ein Teil der Kundschaft über die Konrad-Adenauer-Allee zum Baumarkt fährt. Somit ist zu vermuten, dass die berechneten Belastungszahlen tatsächlich nicht erreicht werden.

Aus den zugrunde gelegten Zahlen ergeben sich in der Spitzenstunde 256 „Zufahrende“ und 256 „Ausfahrende“. Wenn diese Annahmen auf eine Tagesbelastung hochgerechnet werden, dann würde bei der verkehrstechnischen Untersuchung eine DTV-Mehrbelastung von 5.120 Fahrzeugen pro 24 Stunden berücksichtigt. Bei einer reinen Betrachtung der DTV-Zahlen, wie vom Einwender gefordert, wäre eine deutlich geringere Belastungszahl zu berücksichtigen. Folglich ist auch insofern die Berechnung mit einem erheblichen Sicherheitspuffer versehen.

Hinsichtlich einer möglichen Verkehrssteigerung in den folgenden Jahren (Prognosehorizont 15 Jahre) dient als Grundlage die ständig aktualisierte Shell-Prognose. Dieser Prognose kann man entnehmen, dass bis zum Jahr 2027 das Verkehrsaufkommen um ca. 3,6 % ansteigt und dann wieder bis zum Jahr 2040 um ca. 2,1 % abnimmt. Daher wird bei vielen heutigen Prognosebetrachtungen nicht mehr von Verkehrssteigerungen ausgegangen.

Die Aussagen der Einwender zur befriedigenden Qualitätsstufe C des Knotens sind fachlich falsch. Die Definition der Stufe C gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) lautet: Nahezu alle während der Sperrzeit ankommenden Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren oder -gehen. Die Wartezeiten sind spürbar. Beim Kraftverkehr tritt im Mittel nur geringer Stau am Ende der Freigabezeit auf.

Dies bedeutet nicht, dass, wie der Einwender behauptet,  $\frac{1}{4}$  der wartenden Fahrzeuge einen Umlauf lang warten müssen. Bei genauer Betrachtung der Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS kann man erkennen, dass jedes Fahrzeug, das kurz vor Grünbe-

ginn in einem möglichen Rückstau steht, bei der nächsten Grünphase den Knotenpunkt überfahren kann. Darüber hinaus wurde bei der Berechnung im Sinne der Worst-Case-Betrachtung von einem Festzeitprogramm der Lichtzeichensignalanlage (LSA) ausgegangen. Tatsächlich wird die LSA aber verkehrsabhängig gesteuert, was nochmals zu einer Steigerung der Leistungsfähigkeit von mindestens 10 % führt.

Darüber hinaus wurde bei der Berechnung die geplante Fußgängeranforderungsschaltung in jedem Ampelumlauf berücksichtigt. Wenn keine Anforderung vorliegt, verbessert sich die Koordinierung der Kreuzung gegenüber der Annahme im Gutachten nochmals.

Grundsätzlich müssen bei der Betrachtung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten der neu erzeugte Quell- und Zielverkehr berücksichtigt werden. Eine Sondersituation, wie hier der vom Einwender angesprochene Umleitungsverkehr beim Bau der A52, wird auf keinen Fall an der neuen Lichtzeichenanlage an der Baumarktzufahrt zu Problemen und Rückstauerscheinungen führen, da diese LSA deutlich größere Leistungsfähigkeitsreserven aufweist als die bestehenden benachbarten LSA an der Bülser Straße und an der Buerschen Straße. Bisher steht z. B. an der Kreuzung Konrad-Adenauer-Allee/Bülser Straße kein besonderes Steuerungsprogramm der LSA für diesen Umleitungsfall zur Verfügung.

**zu 12.7 und 12.9:**

Bei der jetzigen Planung wurde eine eindeutige Zuordnung des neuen Zufahrtsbereiches zu den Gebäuden des Baumarktes vorgenommen. Für Kundinnen und Kunden ist die Zufahrtssituation auf der Konrad-Adenauer-Allee sofort zu erkennen, so dass der Markt unmittelbar angefahren wird. Eine Verschiebung des Knotens in Richtung Osten würde bewirken, dass ein erhöhter Suchverkehr entsteht (Kundschaft fährt an der Einfahrt vorbei), was wiederum zu einer Belastung der angrenzenden Straßen, insbesondere der Bülser Straße, der Straße Am Krusenkamp und der Buerschen Straße führt. Die Konrad-Adenauer-Allee würde doppelt befahren. Ziel der Planung ist die Lenkung des Kundenverkehrs zur Entlastung der angesprochenen Straßen, insbesondere des Schulbereiches an der Bülser Straße. Auch ist zu berücksichtigen, dass ein Verschieben der Einfahrt lediglich dazu führt, dass die entsprechenden Verkehre dann auf dem Baumarktparkplatz parallel zur Konrad-Adenauer-Allee stattfinden. Somit ergäbe sich hierdurch keine Entlastung für die Einwender.

Die von den Einwendern angegebenen Vorteile eines Kreisverkehrs gelten nicht grundsätzlich. Auch im Kreisverkehr können Wartezeiten entstehen. Ein Vorteil gegenüber einem signalisierten Knoten besteht nicht ohne Weiteres. Beispielsweise wäre im vorliegenden Fall, analog zur vorgenommenen Berechnung bei der LSA, die häufige Querung des Fuß- und Radverkehrs zu berücksichtigen. Unter dieser Annahme kann es auch zu Rückstauereignissen kommen. Aus verkehrsgutachterlicher Sicht entstehen durch die Errichtung und Unterhaltung eines Kreisverkehrs Mehrkosten gegenüber der geplanten Kreuzung mit Signalanlage. Eine solche Maßnahme ist auch aus Sicht von Straßen.NRW nicht notwendig.

Grundsätzlich könnte der Kreisverkehr nur deutlich Richtung Süden, zum Teil auf dem Baumarktgrundstück gebaut werden. Der nördliche Bereich der Konrad-Adenauer-Allee

liegt topographisch erhöht, hier verlaufen ein Fuß- und Radweg und auch diverse Ver- und Entsorgungsleitungen. Der bauliche Aufwand wäre sehr viel höher als bei der geplanten signalisierten Kreuzung. Gleichzeitig wären auch im nördlichen Bereich Anpassungen und damit weitere Baumfällungen in der Allee vorzunehmen. Auf der nördlichen Straßenseite stehen die Bäume weitgehend in einer Doppelreihe.

Bei der Konrad-Adenauer-Allee handelt es sich um eine geschützte Allee, deren Charakter durch einen Kreisverkehr unterbrochen würde. Hierfür wurde in Vorgesprächen mit Straßen.NRW und dem Kreis keine Zustimmung signalisiert, da die Einrichtung der signalisierten Kreuzung mit deutlich geringerem Eingriff in die Allee erfolgt und durch Baumpflanzungen im Randbereich der Verkehrsfläche der Alleecharakter erhalten werden kann. Auf den Erhalt der Allee ist somit besondere Rücksicht zu nehmen.

**zu 12.10:**

Außenwerbungen und Außenbeleuchtungsanlagen stehen unter Genehmigungsvorbehalt durch den Landesbetrieb Straßen NRW. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan vorhanden. Im Rahmen der Genehmigungen sind beispielsweise Blendwirkungen auf der Konrad-Adenauer-Allee und damit automatisch der nördlich gelegenen Grundstücke der Einwander nicht zulässig. Auswirkungen der Lichtemissionen von Anlagen sind gutachterlich nachzuweisen.

Beeinträchtigende Anlagen werden aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Konrad-Adenauer-Allee somit nicht genehmigt.

Aufgrund der Anregung werden die Öffnungszeiten des Baumarktes festgelegt. Diese sind künftig auf einen Zeitraum werktags von 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr beschränkt. Die Beleuchtung der Werbeanlagen und die Außenbeleuchtung sollen maximal im Zeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr eingeschaltet werden. Die Öffnungs- und Beleuchtungszeiten werden verbindlich im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt.

Auch heute schon besteht im Planbereich ein Baumarkt. Beschwerden der Nachbarschaft über Belästigungen durch Reklame und Beleuchtung sind aus der Vergangenheit nicht bekannt. Der Betreiber des Marktes wechselt nicht. Bei der heutigen Marktfläche handelt es sich um ein Gewerbegebiet, in dem die Errichtung von Beleuchtungsanlagen allgemein zulässig ist. Es ist zudem darauf zu verweisen, dass bis vor dem Rückbau der Sportanlage und dessen Flutlichtanlage schon eine leuchtstarke Lichtquelle im Planbereich vorhanden war, die im Gegensatz zum geplanten Baumarkt auch an Sonn- und Feiertagen betrieben wurde.

Eine Beeinträchtigung für Fledermäuse ist ebenfalls nicht gegeben. Im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfung von Mai 2014 wurden die Gehölzbestände im Plangebiet auf Baumspalten und -höhlen überprüft, die eine Quartiersfunktion für Fledermäuse haben könnten. Potentielle Quartiere wurden nicht festgestellt.

Des Weiteren wurden Ende April und Anfang Mai 2014 bei warmen, trockenen Wetter zwei

Detektorbegehungen im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Auch diese ergaben keine Hinweise auf Quartiere im Plangebiet. Bezüglich möglicher Hinweise zu Quartieren und Vorkommen im Plangebiet wurde zudem ein örtlicher Sachverständiger zu der Artengruppe angefragt. Dem sachverständigen lagen keine Hinweise oder Kenntnisse zu Quartieren im Bereich des Plangebietes vor.

**zu 12.11:**

Durch die Planung kommt es zur dauerhaften Beseitigung der Grünstrukturen, die bisher das Ortsbild im westlichen Plangebiet geprägt haben.

Ohne die Erneuerung des bestehenden Baumarktes sind die Aufgabe des Marktes und ein Bruchfallen des östlichen Plangebietes und des weiter östlich gelegenen Baustoffhandels zu befürchten. Eine solche Brachfläche kann wiederum negative Wirkungen auf die weiteren, östlich und südlich gelegenen Gewerbeflächen haben. Dies hätte auch für die Wohnbebauung wesentliche negative Auswirkungen auf das Stadtbild.

Die geplante hochwertige Gewerbeimmobilie ist hiergegen höher zu bewerten. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu den Wohngrundstücken Wagenfeldstraße 1 bis 7 eine Fläche fest, die mit Hecken und Gehölzen zu bepflanzen ist. Ziel ist die gestalterische Eingrünung der Baumarktfläche zur Wohnbebauung.

Im Randbereich der Konrad-Adenauer-Allee setzt der Bebauungsplan die Pflanzung von Alleebäumen fest. Als Ausgleich der zu fallenden Bäume im Zufahrtbereich wird die Allee an anderer Stelle ergänzt bzw. wieder hergestellt. Insgesamt bleibt der Allee-Charakter stadtbildprägend erhalten.

Bei der jetzigen Planung wurde eine eindeutige Zuordnung des neuen Zufahrtbereiches zu den Gebäuden des Baumarktes vorgenommen. Für Kundinnen und Kunden ist die Zufahrtssituation auf der Konrad-Adenauer-Allee sofort zu erkennen, so dass der Markt unmittelbar angefahren wird. Hierzu trägt auch der gewünschte offene Charakter des Bereiches zwischen den Marktgebäuden und der Konrad-Adenauer-Allee bei.

Ein Sichtschutz zur Konrad-Adenauer-Allee würde bewirken, dass ein erhöhter Suchverkehr entsteht (Kundschaft fährt am Marktgelände vorbei), was wiederum zu einer Belastung der angrenzenden Straßen, insbesondere der Bülser Straße, der Straße Am Krusenkamp und der Buerschen Straße führt. Die Konrad-Adenauer-Allee würde doppelt befahren. Ziel der Planung ist gerade eine Lenkung des Kundenverkehrs zur Entlastung der angesprochenen Straßen, insbesondere des Schulbereiches an der Bülser Straße. Ebenso trägt eine offene Struktur dazu bei, den Markt zu präsentieren und als attraktiver und hochwertiger Anbieter herauszuheben. Dies trägt u. a. zum wirtschaftlichen Erfolg des Marktes, also auch zur Stärkung der Gladbecker Wirtschaftsstruktur und zum Erhalt der Arbeitsplätze bei.

Diese Belange werden höher eingeschätzt als der Sichtschutz der Einwander auf das attraktiv gestaltete Vorhaben. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass durch die großzügig-

gen Privatgärten der Grundstücke an der Allinghofstraße, den dort bestehenden Erdwall und die dichte, eigene Bepflanzung für die Nachbarschaft schon jetzt ein umfassender Sichtschutz besteht. Zusätzlich ist die mindestens 2-reihige Baumpflanzung der Konrad-Adenauer-Allee vorhanden, der Straßenraum vergrößert den Abstand. Zwischen der Allee und der Stellplatzanlage des Baumarktes befinden sich gärtnerisch gestaltete Grünflächen. Außerdem werden Bäume auf dem Parkplatz des Baumarktgeländes gepflanzt.

Die geplanten Gebäudehöhen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt und bleiben unterhalb von 10,5 m. Demnach ist eine Attikahöhe von knapp 10,15 m im Bereich der Glasgewächshäuser vorgesehen. Die übrigen Gebäudeteile werden eine Attikahöhe von ca. 10,45 m erhalten. Damit ist die Gebäudehöhe mit einem zweigeschossigen Wohngebäude zu vergleichen. Somit passt sich die Höhenentwicklung in die bauliche Umgebung ein.

Es handelt sich hier um eine gewerbliche Nutzung, die eben auf die großflächigen Gebäude angewiesen ist. Die Errichtung kleinerer Gebäude ist nicht zielführend.

**zu 12.12:**

Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Gebäudeansichten festgelegt, ist eine Gliederung der Fassade vorgesehen. Gerade die Sicht aus Richtung Norden (Grundstücke der Einwender) zeigt die Einteilung: Bereiche mit Glaselementen, horizontale Unterteilung der Glattfassade, Eingangsbereich mit verschiedenen Elementen und Materialien sowie die vorgelagerte Gewächshauskonstruktion mit drei Satteldächern des Gartenmarktes. Bei dem Gartenmarkt entsteht durch die Giebelform die Anmutung mehrerer nebeneinander stehender Gebäude. Somit entsteht eine attraktive Marktansicht, deren grundsätzliche Gestaltung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt ist.

Werbeanlagen werden am Gebäude angebracht. Dies ist im Vorhaben- und Erschließungsplan ebenfalls festgelegt. Diese Werbeanlagen werden gestalterisch als untergeordnet wahrgenommen. Weitere Werbeanlagen stehen unter dem Genehmigungsvorbehalt durch Straßen.NRW. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan vorhanden. Demnach sind keine Anlagen zulässig, die die Verkehrsteilnehmer ansprechen bzw. ablenken.

Denkbar ist die Errichtung eines Hinweisschildes an der Konrad-Adenauer-Allee, um auf die Lage des Marktes bzw. die Einfahrt aufmerksam zu machen. Dies würde Suchverkehr und damit Belastungen der umgebenden Bereiche vermeiden.

Zu dem Aspekt einer unterstellten Wertminderung der Wohngrundstücke wurde bereits unter **Punkt 11.5** ausführlich Stellung genommen.

**zu 12.13:**

Aus Gründen des Klimaschutzes soll das Dach des geplanten Baumarktes mit einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung für den Eigenverbrauch belegt werden. Dies schränkt die Anlage der angeregten Dachbegrünung jedoch ein.

Für die Umsetzung der Kompensationsleistungen wurde ein Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landschaftsagentur Plus geschlossen. Auf Dorstener Stadtgebiet werden forst- und landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt. Der forstrechtliche Ausgleich sowie der landschaftsrechtliche Ausgleich mit 33.541 Ökowerteinheiten erfolgen auf einer 13.500 m<sup>2</sup> großen Fläche. Folgende Grundstücke der Gemarkung Dorsten werden hierfür genutzt: Flur 21, Flurstück 608 tlw., Flur 31, Flurstück 97 tlw., Flur 33, Flurstücke 8 tlw. und 161 tlw. Die Umsetzung erfolgte bereits ab Herbst 2016. Nach der endgültigen Herstellung ist vorgesehen, die Dauerpflege auf die gemeinnützige Vogelsangstiftung mit Sitz in Datteln zu übertragen. Im Rahmen des Planverfahrens konnte trotz intensiver Bemühungen keine räumlich näher am Plangebiet liegende Ausgleichsfläche für Ersatzbepflanzungen gefunden werden.

**zu 12.14:**

Generell hat der Vorhabenträger auch ein Interesse an der Verhinderung eines Schleichverkehrs zwischen der Konrad-Adenauer-Allee und dem Krusenkamp, da dieser geeignet ist, den Betriebsablauf auf dem Gelände des angrenzenden Baustoffhandels zu stören.

Um den Schleichverkehr zu verhindern, wurden die Planungen für den westlich gelegenen Baustoffhandel verändert. Entsprechende Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen.

**zu 12.15:**

Aufgrund der Anregung werden die Öffnungszeiten des Baumarktes festgelegt. Diese sind auf 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr beschränkt. Damit ist sichergestellt, dass die Kunden bis 22:00 Uhr den Parkplatz verlassen haben und somit kein Nachtbetrieb stattfindet. Die Öffnungszeiten werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt.

**zu 12.16:**

Hinsichtlich des Mietcenters für Baumaschinen und Geräte bestehen noch keine abschließenden Planungen. Anzumerken ist, dass der Betrieb von kraftstoffgetriebenen Geräten (etwa Benzinkettensägen oder Benzinrasenmähern etc.) innerhalb geschlossener Räume, wie angeregt, gesetzlich verboten ist. Nach Vorliegen einer entsprechenden Konzeption und Nutzungsangaben erfolgt ein Nachweis im Hinblick auf die summarische Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft im Baugenehmigungsverfahren. Generell muss das Mietcenter als eigenständiger Gewerbebetrieb bestehende Vorgaben zum Lärmschutz erfüllen. Auf eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird daher verzichtet.

**Ergebnis:**

Den Anregungen zur schallschutztechnischen Funktion des vorhandenen Erdwalls soll gefolgt werden, da dieser nicht in die Berechnungen des Schallschutzgutachtens eingeflossen ist. Den Anregungen zur Beschränkung der Außenwerbeanlagen, der Beleuchtung und der Öffnungszeiten wird durch die Regelung der Öffnungszeiten im Durchführungsvertrag gefolgt. Den Anregungen zur Verhinderung eines möglichen Schleichverkehrs zwischen

dem neuen Knoten und der Buerschen Straße auf dem Gelände wird ebenfalls durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag gefolgt.

Den anderen Anregungen soll nicht gefolgt werden, da diese rechtlich nicht zutreffend, städtebaulich nicht begründet oder nicht stichhaltig sind. Nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange sollte daher den anderen Anregungen nicht gefolgt werden.

### **13. Anregung eines Anliegers der Straße Krusenkamp, 45964 Gladbeck (Schreiben vom 07.06.2016)**

#### **Anregung:**

*Der Einwender weist darauf hin, dass bisher auf dem Vorhabengrundstück entlang der Grundstücksgrenze ein breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorhanden war, der inzwischen beseitigt wurde. In diesem Bereich entsteht die neue Warenanlieferung mit Lkw-Zufahrt. Es wird daher angeregt, dass entlang der Grenze ein Sicht- und Schallschutz, z. B. in Form einer dichten Heckenpflanzung, erfolgen soll.*

#### **Prüfung der Anregung:**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Schallgutachten erarbeitet (Peutz Consult GmbH). Aus gutachterlicher Sicht sind schalltechnische Maßnahmen zum Nachbargrundstück nicht notwendig. Dennoch sagt der Vorhabenträger aus nachbarlicher Rücksichtnahme zu, eine entsprechende Grenzgestaltung vorzunehmen.

Es erfolgt eine private Regelung zwischen Vorhabenträger und der Hauseigentümergeinschaft. Eine Ergänzung des Bebauungsplanes ist somit nicht notwendig.

#### **Ergebnis:**

Der Anregung wird insoweit gefolgt, als dass eine Einfriedung der Grenze auf freiwilliger Basis durch den Vorhabenträger erfolgt.

### **14. Anregungen mehrerer Anlieger der Allinghofstraße, 45964 Gladbeck (Schreiben vom 24.01.2019)**

#### **Anregungen:**

*14.1 In der Schalltechnischen Untersuchung Gewerbelärm vom 15.08.2018 würden 1.600 Kunden und somit 3.200 Pkw-Bewegungen pro Tag zusätzlich zum DTV-Wert 10.100 Kfz/24h angesetzt (Erhöhung des Verkehrsaufkommens von ca. 30% pro Tag. 2016 wurde ein Wert von ca. 1.000 zahlenden Kunden seitens Hagebau angegeben). In der Schalltechnischen Untersuchung LSA würden jedoch nur 160 Kfz/24h für die neue und alleinige Zufahrt berücksichtigt. Die Berechnung sei daher zu korrigieren. Es sei von einem deutlich höherem Beurteilungspegel und massiven, negativen Folgen für die Anwohner auszugehen.*

*14.2 In der Schalltechnischen Untersuchung LSA von 2018 würden verschiedene Aspekte fehlen. Hierzu zählten: Die prognostizierte Verkehrsbelastung in 15 Jahren für alle vorhandenen Knoten plus neugeplanten Knoten, Szenario für den geplanten LSA gesteuerten*

Knoten und den durch die Anwohner favorisierten Kreisverkehr und eine Worst-Case-Betrachtung der Auswirkungen im Bereich der Konrad-Adenauer-Allee, (welche als Umleitungsstrecke für die B224/A52 genutzt wird), wenn es zu Störungen auf der B224 bzw. A52 kommt.

Verkehrsstörungen auf der Konrad- Adenauer-Allee seien schon heute häufig vorhanden, würden aber bei einem möglichen Ausbau der B224 zur A52 in der Bauzeit stark zunehmen. Das Verkehrsaufkommen würde deutlich ansteigen und damit eine deutliche Überlastung des neu geplanten Knotenpunktes einhergehen. Der Ausstoß von schädlichen Abgasen, Staub und Lärm würde noch mehr erhöht, was eine noch erheblichere Benachteiligung für die Anwohner bedeutete, welche es abzuwägen gälte.

14.3 In der Begründung zum B-Plan und im Umweltbericht würde die Wohnbebauung nördlich der Konrad-Adenauer-Allee als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das sei falsch. Nach dem Bebauungsplan Nr. 11 vom 13.3.1991 handelt es sich um ein reines Wohngebiet. Die für ein reines Wohngebiet aufgestellten Immissionsgrenzwerte seien zwingend einzuhalten. Im Umweltbericht würde das Schutzgut „Mensch“ beschrieben. Als Schutzziele würden das Wohnen die Erholung und Freizeitnutzung genannt. Diesem würde von den Anwohnern vollumfänglich zugestimmt. Diese sehr wichtigen Schutzziele seien jedoch in Gefahr, wenn in der Schalltechnischer Untersuchung Gewerbelärm vom 15.08.2018 der maßgebliche Immissionsort „...0,5m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes...“ angesetzt würde. Das Schutzziel „Erholung und Freizeitnutzung“ in den Gärten werde offensichtlich völlig ignoriert. Die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts würden bei der Immissionsberechnung bis auf einen Ort an allen Immissionsorten überschritten. In den Anwohnergärten Gärten, welche der Emissionsquelle „neuer Baumarkt mit neuer ampelgesteuerter Zufahrt“ wesentlich näher seien, würden die Lärmimmissionswerte somit noch erheblich höher liegen.“ von den Einwendern wird eine Immissionsberechnung und die Einhaltung der Grenzwerte in den Gärten gefordert. Sollte die intensive Nutzung der Gärten durch erhöhte Verlärmung, Staub- und Abgasimmission infolge des geplanten Baumarktes mit seiner ampelgesteuerten Zufahrt nicht mehr in der heutigen Form möglich sein, käme dies aus Sicht der Einwender einer Art Enteignung gleich. Die geplante Schlechterstellung der Nutzung der Gärten und die Bevorteilung des Vorhabenträgers durch Umsetzung seiner Planung solle daher sehr genau abgewogen werden. Im Bebauungsplan solle, zum Schutz der Anwohner, eine textliche Festsetzung zur nachweislichen Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der gültigen TA Lärm erfolgen.

14.4 Für die Allinghofstraße und Bülser Straße Ecke Konrad-Adenauer-Allee werde bei der Berechnung von einer Gewerbelärmvorbelastung von 30-31 dB(A) ausgegangen. Diese Gewerbelärmvorbelastung würde auch in der Begründung zum B-Plan erwähnt. Außer dem derzeit bestehenden Baumarkt gäbe es keine Gewerbelärmvorbelastung für diese Straße. Dieser Baumarkt als Neubau würde nun in der Berechnung als Zusatzbelastung angegeben. Diese Berechnungsmethode sei nicht nachvollziehbar.

14.5 Innerhalb des geplanten Baumarktes solle ein Mietcenter (Vermietung von Baumaschinen etc.) mit 100 m<sup>2</sup> Gebäudefläche und einer Freifläche von 120 m<sup>2</sup> auf dem Parkplatzbereich zulässig sein. Nach der Erfahrung der Einwender sei es allgemein üblich,

*dass eine Einführung der Kunden in die Baumaschinen und Geräte erfolge, die normalerweise außerhalb des Gebäudes, auf der Freifläche, stattfindet. Hierbei würde es sich auch um lärmintensive Baumaschinen, z.B. Kettensägen, Rüttelplatten, Laubsauger etc. handeln. Zu den dadurch entstehenden Lärmimmissionen würden in der Schalltechnischen Untersuchung Gewerbelärm vom 15.08.2018 keine Angaben gemacht. Hierin wird eine Bevorteilung des privaten Vorhabenträgers und eine Benachteiligung der Öffentlichkeit, sprich der Anwohner gesehen. Die Einwender fordern, im Bebauungsplan festzuschreiben, dass alle mit dem Mietcenter im Zusammenhang stehenden Abläufe nur innerhalb des geschlossenen Gebäudes erfolgen dürfen.*

- 14.6 Die für die Anwohner deutlich hörbaren und sehr störenden Lautsprecherdurchsagen des neuen Baumarktes sollen nach Auffassung der Einwender ausschließlich im Innenbereich erfolgen. Ansonsten würde eine Bevorteilung des privaten Vorhabenträgers und eine Benachteiligung der Öffentlichkeit/Anwohner gesehen.*
- 14.7 In der Begründung und im Umweltbericht sei eine Schallschutzwand entlang der nördlichen Grenze der Konrad-Adenauer-Allee benannt. Es handele sich um einen unterschiedlich hohen und unterbrochenen Erdwall geringer Höhe als Sichtschutz, der keine schalltechnische Funktion habe.*
- 14.8 Die Einwender regen die Errichtung eines Kreisverkehrs an Stelle der geplanten Ampelkreuzung an, da hierdurch geringere Beeinträchtigungen durch Immissionen entstünden. Zusätzlich müssen sich auch an Sonn- und Feiertagen Fahrzeuge dem Kreisverkehr langsam nähern, was zur Verringerung der Geschwindigkeit führe. Die Einwender erkennen die bisher vorgebrachten Argumente gegen den Kreisverkehr nicht an (mangelnde Zustimmung des Straßenbaulastträgers, mangelnder Platz und Flächenverfügbarkeit, Eingriff in die geschützte Allee). Argumente für einen Kreisverkehr seien: besserer Verkehrsfluss, weniger Immissionen (da kaum wartende Fahrzeuge), höhere Leistungsfähigkeit, Geschwindigkeitsreduzierung auf der Strecke, verringerte Unfallhäufigkeit, weniger versiegelte Fläche durch grüne Insel, geringere Unterhaltungskosten (Wegfall LSA), keine Ampelerneuerung, kein Abgleich der Ampelprogramme benachbarter Kreuzungen notwendig.*
- 14.9 Bei Beibehaltung der Kreuzung wird von den Einwendern die Verschiebung der Kreuzung Richtung Osten (außerhalb der Wohnbebauung) angeregt. Auch wenn mit der erfolgten Baumfällung für den geplanten Standort des neuen Kreuzungspunktes bereits Fakten ohne den genehmigten Bebauungsplan geschaffen worden seien. Durch das im Bebauungsplan gegenüber der Variante von 2016 vergrößerte Grundstück und den damit veränderten Parkplatzzuschnitt, sowie den mit Flüsterasphalt geplanten Parkplatz, böte sich eine Verschiebung geradezu an.*
- 14.10 Im Bebauungsplan würden konkrete Festsetzungen zum Sichtschutz der Nachbarschaft (Krusenkamp, Allinghofstraße und Bülser Straße) und Öffentlichkeit auf das geplante über 10 m hohe, 50 m breite und mehr als 160 m lange Baumarktgebäude sowie eine den städtebaulichen Anforderungen gerecht werdende Gestaltung fehlen. Die Einwender halten das Gebäude mit seinen gewaltigen Dimensionen zur Errichtung in und an Wohngebieten für völlig unangemessen. Die Industrieoptik der Halle könne nach Auffassung der Einwender nicht den Gestaltungsansprüchen innerhalb von Wohngebieten*

errichteter Bauten entsprechen und sollte dem Umfeld besser angepasst werden. Der Baumarktneubau sollte einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Situation liefern. Bei der Planung müssten die Gestaltungsanforderungen der Stadt Gladbeck an Einzelhandelsbetriebe beachtet werden. Dazu würden im Bebauungsplan keine ausreichenden Aussagen gemacht bzw. keine Anforderungen definiert.

14.11 Das gewaltige und dominante Marktgebäude beeinträchtigt den Wohnwert und den monetären Wert der Wohnanlage.

Die Einwender sind der Auffassung, dass sich durch Veränderungen an der Fassade, z.B. durch Schaffung einer optischen Kleinteiligkeit die gewaltige Höhe des Gebäudes durchaus optisch reduzieren ließe. Da zur Fassadengestaltung und den Gebäudemäßen im Bebauungsplan keine Festlegungen getroffen würden, wird eine Bevorteilung des privaten Vorhabenträgers und eine Benachteiligung der Öffentlichkeit, sprich der Anwohner, gesehen. Aus Gründen des Sichtschutzes für die Anwohner müsse der mit Hecken und Gehölzen geplante Schutzstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze des Baumarktes zur Wagenfeldstraße auch entlang der nördlichen Grenze (Konrad-Adenauer-Allee) bis zur Baumarktzufahrt, als Sichtschutz für die Wohnbebauung der Allinghofstraße und am Krusenkamp fortgeführt werden. Gemäß Bebauungsplan sei jedoch eine für den Baumarkt werbewirksame, gärtnerische Gestaltung der Grundstücksgrenze zur Konrad-Adenauer-Allee vorgesehen. Auch hier sollte der Vorteil für den Vorhabenträger und der Nachteil der Anwohner abgewogen werden.

14.12 Im Umweltbericht würde die Bedeutung der Gehölze im Plangebiet „... für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich ...“ beschrieben. Um diesen Ausgleich im Plangebiet auch nach Errichtung des geplanten Baumarktes zu gewährleisten, müssten konkrete Vorgaben zum Klimaschutz im Bebauungsplan dargestellt werden. Es müssten außerdem konkrete Festlegungen zur Verbesserung bzw. Wiederherstellung des vor Beginn der Gehölzrodung vorhandenen Zustandes getroffen werden. Nach Auffassung der Einwender sollte als Minimalmaßnahme zur Verbesserung des Mikroklimas die intensive Begrünung der über 13.000 m<sup>2</sup> großen Dachfläche festgeschrieben werden. Weiter sollten die im Klimaschutzkonzept der Stadt Gladbeck formulierten Ziele berücksichtigt werden. Unverständlich sei hierbei der in der Begründung angeführte Ort der Ersatzbepflanzung. Es wird hinterfragt, ob bzw. inwieweit es möglich sei, ein in einem dicht besiedelten Gebiet „... für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich ...“ bedeutsames naturnahes Feldgehölz zu roden und die dafür erforderliche Ersatzbepflanzung in einem „ländlichen“ Gebiet mit bestehender guter Durchgrünung vorzusehen. Die Einwender können nicht nachvollziehen, dass eine Ersatzbepflanzung im Bereich der Gladbecker Flur oder zumindest unmittelbar angrenzend unmöglich sein soll und regen daher eine nochmalige Überprüfung der Standortwahl an.

14.13 Durch die offensichtlich nicht geschlossene Verbindung des geplanten neuen Baumarktgrundstückes und des Baumarkt-Bestandsgrundstückes könne sich Schleichverkehr zwischen der Konrad-Adenauer-Allee und den Nahversorgungseinrichtungen an der Buerschen Straße (ALDI, LIDL, Trinkgut, Fressnapf) ergeben, welcher die in den schalltechnischen Untersuchungen als Berechnungsgrundlage angesetzten 3200 PKW-Bewegungen im Bereich der neuen Zufahrt erhöhen würde. Diese Schleichbeziehungen seien aufgrund der Ein-Richtungs-Verkehre auf der Buerschen Straße und den Signal-

*anlagen an der Buerschen Straße und Konrad-Adenauer-Allee und des damit erhöhten Verkehrswiderstandes nicht unwahrscheinlich. Da der Bebauungsplan keine Vorkehrung träge, solche Schleichverkehre zu verhindern, seien voraussichtlich auch die geschätzten Werte von ca. 3200 Fahrten pro Tag für die neue Zufahrt zu gering angesetzt.*

*Es wird daher angeregt, im Bebauungsplan festzulegen, dass vom neuen zum bestehenden Baumarktgrundstück keine offene Verbindung zwischen Krusenkamp und Konrad-Adenauer-Allee zugelassen wird. Damit könne auch die hohe Wahrscheinlichkeit der Nutzung der neuen Zufahrt durch Besucher, An- und Auslieferer des Baustoffhandels verhindert werden.*

*14.14 Aus dem Bebauungsplan und seiner Begründung gehe nicht hervor, welche maximalen Öffnungszeiten Baumarkt mit Gartencenter, Bistro und Shopbereich haben werden. Die Öffnungszeiten des Parkplatzes, die Betriebszeiten der zufahrtsregelnden Ampelanlage und die Zeiten der Warenanlieferung seien ebenfalls nicht detailliert festgesetzt.*

*Die Einwender regen an, die Betriebszeiten der Ampelanlage an die Öffnungszeiten des Parkplatzes zu koppeln. Alle Öffnungs- und Betriebszeiten sollten innerhalb des Bebauungsplanes textlich festgesetzt werden, um Benachteiligungen der Anwohner durch Öffnungs- und Betriebszeiten in den frühen Morgen- und späten Abendstunden zu vermeiden.“*

#### **Prüfung der Anregungen:**

##### **zu 14.1:**

Die Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm wurde geprüft. Im Ergebnis wurden durch den Gutachter (Peutz Consult GmbH) folgende Feststellungen getroffen:

Es ist zutreffend, dass innerhalb der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm, Bericht FB 7381-1 vom 15.08.2018, eine Kunden-Pkw Frequentierung von 1.600 Pkw entsprechend 3.200 Bewegungen in der Zeit zwischen 8 und 20 Uhr auf dem Parkplatz und im Bereich der Zufahrt berücksichtigt wurde. In der schalltechnischen Untersuchung zur Errichtung der geplanten Lichtzeichenanlage, Bericht FA 7381-2 vom 15.08.2018, wurde, entsprechend den Ergebnissen der für das Vorhaben ebenfalls durchgeführten Verkehrsuntersuchung davon ausgegangen, dass die Zusatzbelastung durch das Bauvorhaben auf der Konrad-Adenauer-Allee 160 Kfz beträgt. Dies liegt darin begründet, dass der Großteil der zukünftigen Kunden-Pkw des Vorhabens, bereits heute die Konrad-Adenauer-Allee befährt und durch das Vorhaben im vorliegenden Fall zusätzlich 160 Kfz durch das Vorhaben auf der Konrad-Adenauer-Allee aus der Umgebung „generiert“ werden.

Somit ist die bisherige Berechnung nicht zu korrigieren.

##### **zu 14.2:**

Zu dem Aspekt des erhöhten Verkehrsaufkommens durch Umleitungsverkehr wurde bereits unter **Punkt 12.3, 12.6 und 12.8** ausführlich Stellung genommen.

##### **zu 14.3:**

Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend korrigiert und die Wohnbebauung an der Allinghofstraße als Reines Wohngebiet (WR) eingeordnet. In der Schall-

technischen Untersuchungen Gewerbelärm wurde auch schon bisher bei der Berechnung der Beurteilungspegel die Bebauung richtig als Reines Wohngebiet eingeordnet (s. Peutz Consult GmbH, u. a. Tabellen 4.1 und 4.2).

Bei der Berechnung und Bewertung der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen wurden die Vorgaben der TA Lärm in Verbindung mit den Vorgaben der DIN 9613-2 eingehalten. Es wurde geprüft, inwieweit die in der Nachbarschaft zulässigen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Gewerbelärmimmissionen Dritter (Gewerbelärmvorbelastung) in der Summe mit den Gesamtemissionen des Betriebsgeländes eingehalten werden. Die Festlegung der Immissionsorte erfolgte ebenso nach den o. g. anzuwendenden Vorgaben. Emissionsseitig wurde im Gutachten eine Worst-Case-Betrachtung unter Berücksichtigung von Maximalansätzen abgebildet, so dass daher eher eine zu hohe Einschätzung der Geräuschemissionen vorliegt.

Die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen (Material der Fahrgassen, Vorgaben bei haustechnischen Anlagen) wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu den Aspekten wurde außerdem bereits unter **Punkt 12.4** ausführlich Stellung genommen

**zu 14.4:**

Die Annahmen der Gewerbelärmvorbelastung sind korrekt und wurden im Sinne der Worst-Case-Betrachtung vorgenommen. Es ist zutreffend, dass im Bereich der an der Allinghofstraße und Bülser Straße Ecke Konrad-Adenauer-Alle gelegenen Immissionsorte eine, wenn auch nur sehr geringe, Gewerbelärmvorbelastung im Bereich von 30 bis 31 dB(A) vorliegt. Hier wird der zum Tageszeitraum in einem reinen Wohngebiet zulässige Immissionsrichtwert um 19 bis 20 dB(A) unterschritten. Eine solche Geräuschvorbelastung ist - alleine bedingt durch die zum Tageszeitraum vorliegenden allgemeinen Verkehrsgereusche - kaum wahrnehmbar. Dieser geringe Wert ist bedingt durch die große Entfernung dieser Immissionsorte zu den südlich des Vorhabens gelegenen vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Im Bereich der näher hierzu gelegen Immissionsorte liegen um rd. 10 dB(A) höhere Gewerbelärmvorbelastungen vor.

**zu 14.5:**

Zu dem Aspekt des Mietcenters (Vermietung von Baumaschinen etc.) wurde bereits unter **Punkt 12.16** ausführlich Stellung genommen.

**zu 14.6:**

Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan werden Regelungen zu den Betriebs- und Öffnungszeiten getroffen. Die Öffnungszeiten des Marktes dürfen den Zeitraum zwischen 6:30 Uhr und 21:30 Uhr nicht überschreiten. Die Betriebszeiten dürfen den Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr nicht überschreiten. Außerhalb der Öffnungszeiten sind Lautsprecherdurchsagen ausgeschlossen. Zudem ist bestimmt, dass Lautsprecherdurchsagen nur innerhalb der Bau- und Gartenmarktgebäude getätigt werden dürfen. Durchsagen im Freibereich beschränken sich allein auf Notfallsituationen, z. B. bei Gefahr.

Bei dem Plangebiet handelt es sich heute um eine ehemalige Sportanlage, die in der Vergangenheit auch durch Vereine am Wochenende genutzt wurde. Bei den Sportveranstal-

tungen konnten regelmäßig Beschallungen im Freibereich durchgeführt werden, so dass es an den Wochenenden zu einer Verbesserung der Situation für die Anwohner kommt.

**zu 14.7:**

Der Begriff Schallschutzwand entlang der nördlichen Grenze der Konrad-Adenauer-Allee wurde in Begründung und Umweltbericht entsprechend der Anregung geändert. In den Schalltechnischen Gutachten wurden weder der bestehende Erdwall berücksichtigt, noch eine Wand angenommen, so dass es zu keiner Benachteiligung der Anlieger im Rahmen der schalltechnischen Bewertung kommt.

**zu 14.8 und 14.9:**

Zu den Aspekten Errichtung eines Kreisverkehrs und Verschiebung des Knotens Richtung Osten wurde bereits unter den **Punkten 12.7 und 12.9** ausführlich Stellung genommen.

**zu 14.10 und 14.11:**

Der Bebauungsplan setzt zum westlichen Rand hin (rückwärtiger Bereich Wagenfeldstraße / Bülser Straße) Pflanzmaßnahmen fest. Diese dienen insbesondere der Eingrünung der Grundstücksgrenze und optischen Abschirmung des Gartencenters. Entlang der Konrad-Adenauer-Allee ist die Pflanzung von sieben Alleebäumen festgesetzt, die den Alleecharakter stützen sollen. Entlang einer Allee sollten die Bäume immer frei, ohne massiven Unterwuchs stehen. Gerade hierdurch bleiben die Bäume sichtbar, was den Alleecharakter ausmacht. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die Begrünung der Stellplätze durch Bäume fest. Ziel ist es, das Erscheinungsbild zu verbessern.

Der Baumarkt liegt nicht innerhalb eines Wohngebietes, sondern bildet den Abschluss des östlich liegenden Gewerbegebietes zur westlichen Wohnbebauung. Die Wohnbebauung an der Allinghofstraße ist durch die Konrad-Adenauer-Allee mit seinen Bäumen und dem Grünstreifen sowie die Bepflanzung in den privaten Gärten, einschließlich der Einfriedung der Grundstücke durch Bepflanzung, klar vom südlichen Siedlungsbereich getrennt. Die Wohngebäude an der Allinghofstraße sind aus Richtung Süden nicht auffallend oder prägend. Durch die Trennung und die Entfernung des geplanten Gebäudes zur nördlichen Wohnbebauung von mindestens 40 m wird nicht von einer negativen oder erdrückenden Wirkung des Baumarktes ausgegangen.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Gebäudeansichten des Bau- und Gartenmarktes aufgenommen. Sie zeigen ein vertikal gegliedertes Baumarktgebäude. Das Gartencenter ist durch ein großes, gegliedertes Glasgebäude geprägt. Werbeanlagen sind zurückhaltend dimensioniert und auf großflächige, grelle Farbgestaltung wird verzichtet. Insofern sind die von den Einwendern geforderten Gestaltungsanforderungen im Bebauungsplan geregelt.

Zum Aspekt Stadtbild wird unter **Punkt 11.3**, zu den Aspekten Gebäudegröße und Gebäudegestaltung wird unter den **Punkten 12.11 und 12.12** ausführlich Stellung genommen.

**zu 14.12:**

Zu dem Aspekt Klimaschutz und externe Aufforstung wurde bereits unter dem **Punkt 12.13** ausführlich Stellung genommen.

**zu 14.13:**

Zu dem Aspekt Schleichverkehr wurde bereits unter dem **Punkt 12.14** ausführlich Stellung genommen.

**zu 14.14:**

Zu dem Aspekt Betriebs- und Öffnungszeit wurde bereits unter dem **Punkt 14.6** ausführlich Stellung genommen.

Die Anregung, die Stellplatzanlage außerhalb der Betriebszeiten abzuschließen, wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Ausführungsplanung zum Umbau der Konrad-Adenauer-Allee sowie der Betrieb der Ampelanlagen erfolgen allein nach den technischen Vorgaben des Landesbetriebes Straßenbau NRW. Weder die Stadt Gladbeck, noch der Vorhabenträger haben Eigentums- oder sonstige Rechte an der Anlage. Somit können die Betriebszeiten der Ampelanlage nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden. Nach den Vorgaben für den Landesbetrieb Straßenbau NRW richtet sich der Betrieb der Ampelanlage allein nach den Anforderungen des Straßenverkehrs.

**Ergebnis:**

Der Anregung in Bezug auf die Einstufung der nördlich gelegenen Wohnbebauung als Reines Wohngebiet wird durch Anpassung des Umweltberichtes bzw. der Begründung gefolgt. Der Anregung zu den Lautsprecherdurchsagen wird gefolgt. Den Anregungen zur schallschutztechnischen Funktion des vorhandenen Erdwalls soll gefolgt werden, da dieser nicht in die Berechnungen des Schallschutzgutachtens eingeflossen ist. Den Anregungen zur Verhinderung eines möglichen Schleichverkehrs zwischen dem neuen Knoten und der Buerschen Straße auf dem Gelände wird durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag gefolgt.

Den Anregungen zur Beschränkung der Öffnungszeiten wird durch die Regelung der Öffnungszeiten im Durchführungsvertrag gefolgt.

Die anderen Anregungen sind rechtlich nicht zutreffend, städtebaulich nicht begründet oder nicht stichhaltig. Nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange sollte daher den anderen Anregungen nicht gefolgt 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 Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

### **I. Beschlüsse über Anregungen**

#### **zu 1.: Anregungen der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (IHK)**

- 1.1: Der Anregung wird gefolgt.
- 1.2: Der Anregung wird nicht gefolgt
- 1.3: Der Anregung wird nicht gefolgt
- 1.4: Der Anregung wird nicht 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.
- 2.4: Der Anregung wird gefolgt.

#### **zu 3.: Anregungen der Stadt Essen**

- 3.1: Der Anregung wird gefolgt.
- 3.2: Den Anregungen wird nicht gefolgt

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

- 4.1: Der Anregung wird gefolgt.
- 4.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### **zu 5.: Anregungen der EON Kraftwerke GmbH bzw. Uniper Kraftwerke GmbH**

Der Anregung wird gefolgt.

**zu 6.: Anregungen des Landesbetriebes Wald und Holz**

6.1: Der Anregung wird gefolgt.

6.2: Der Anregung wird gefolgt.

**zu 7.: Anregungen der EON SE Immobilien / Montan**

Der Anregung wird gefolgt.

**zu 8.: Anregungen des Landesbetriebes Straßen.NRW**

Den Anregungen wird gefolgt.

**zu 9.: Anregungen der PLEdoc GmbH**

Den Anregungen wird gefolgt.

**zu 10: Anregungen eines Anliegers der Allinghofstraße, 45964 Gladbeck**

10.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

10.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.

**zu 11: Anregungen eines Anliegers der Allinghofstraße, 45964 Gladbeck**

11.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

11.2: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

11.3: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

11.4: Der Anregung wird nicht gefolgt.

11.5: Der Anregung wird nicht gefolgt.

11.6: Der Anregung wird nicht gefolgt.

11.7: Der Anregung wird nicht gefolgt.

11.8: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

11.9: Der Anregung wird nicht gefolgt.

11.10: Der Anregung wird nicht gefolgt.

**zu 12: Anregungen mehrerer Anlieger der Allinghofstraße, 45964 Gladbeck**

- 12.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 12.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 12.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 12.4: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 12.5: Der Anregung wird gefolgt.
- 12.6: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 12.7: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 12.8: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 12.9: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 12.10: Der Anregung wird teilweise gefolgt.
- 12.11: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 12.12: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 12.13: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 12.14: Der Anregung wird teilweise gefolgt.
- 12.15: Der Anregung wird gefolgt.
- 12.16: Der Anregung wird nicht gefolgt.

**zu 13: Anregung eines Anliegers der Straße Krusenkamp, 45964 Gladbeck**

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

**zu 14: Anregungen mehrerer Anlieger der Allinghofstraße, 45964 Gladbeck**

- 14.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 14.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 14.3: Der Anregung wird teilweise gefolgt.
- 14.4: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 14.5: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 14.6: Der Anregung wird gefolgt.
- 14.7: Der Anregung wird gefolgt.
- 14.8: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 14.9: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 14.10: Der Anregung wird nicht gefolgt.

14.11: Der Anregung wird nicht gefolgt.

14.12: Der Anregung wird nicht gefolgt.

14.13: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

14.14: Der Anregung wird teilweise 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. 164, Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp**

Mit der Begründung vom \_\_\_\_\_.2019 wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 164, Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp wie folgt als Satzung beschlossen:

#### **ORTSSATZUNG über die städtebauliche Ordnung des Gebietes Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 164 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. 164, Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 164, Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp besteht aus zwei Blättern zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164, Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp ist auf den Blättern mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

**§ 2**

Der Bebauungsplan Nr. 58 b, Gebiet: Krusenkamp, rechtsverbindlich seit dem 23.04.2001 sowie der Bebauungsplan Nr. 58 b, 1. Änderung, Gebiet: Krusenkamp, rechtsverbindlich seit dem 01.04.2010 werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 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: