

Vorlage Nr. 19/0233

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Vorberatung	13.06.2019	6
Rat	Ratsherr Angel	Entscheidung	04.07.2019	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck

Bereich: „Horster Straße; zwischen Lukasstraße und Kiebitzheidestraße“

I Beschlussfassung über Anregungen

II Beschlussfassung über die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 04.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für die o.g. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB gefasst.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche auf der Ostseite der Horster Straße im Stadtteil Butendorf, zwischen den Einmündungen Lukasstraße und Kiebitzheidestraße.

Der dort ansässige NETTO-Markt an der Horster Str. 101 ist die einzige Nahversorgungsfiliale im Stadtteil Butendorf und soll von heute ca. 700 m² Verkaufsfläche auf ca. 1.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden.

Da der NETTO-Markt durch die Erweiterung zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb wird und der Standort außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches liegt, ist für die angestrebte Entwicklung eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

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

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

Ein entsprechendes Gutachten wurde im November 2015 durch die CIMA Beratung + Management GmbH vorgelegt und im August 2018 noch einmal aktualisiert. Im Gutachten werden die Nahversorgungsfunktion und die städtebauliche Verträglichkeit der Erweiterung bestätigt. Nach Ansicht des Gutachters stützt das Vorhaben zudem die Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes nach optimaler stadtteilbezogener Nahversorgung.

Somit sind unter Einzelhandelsaspekten die gutachterlichen Voraussetzungen für die 15. Flächennutzungsplanänderung erfüllt.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 171 „Horster Straße“.

Bisheriges Verfahren

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

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 19.01.2018 bis 23.02.2018 durchgeführt worden. Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise abgegeben (die Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt).

- Uniper Kraftwerke GmbH
- IHK Nord Westfalen
- Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie
- Stadtverwaltung Gelsenkirchen

Parallel wurde die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) beim Regionalverband Ruhr (RVR) gestellt.

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

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 die **öffentliche Auslegung** der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese ist in der Zeit vom 20.11.2018 bis 19.12.2018 durchgeführt worden. Anregungen zur 15. Flächennutzungsplanänderung wurden dabei nicht vorgebracht.

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Anregungen abgegeben von der

- Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 - Wasserwirtschaft -

Parallel zur Offenlegung und zum Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Planentwurf gem. § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) dem RVR übersandt. Von der Regionalplanungsbehörde wurde im Beteiligungsverfahren gem. § 34 LPIG bestätigt, dass die Planung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

Vor der Beschlussfassung über die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist über die Anregungen bzw. Hinweise aus den Beteiligungsverfahren zu beraten und zu entscheiden. Die entsprechenden Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Zu: Uniper Kraftwerke GmbH (Schreiben vom 19.02.2018)

Die Uniper Kraftwerke GmbH teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie keine Anregungen zu den o.g. Planungen vorzutragen haben. Sie bitten jedoch darum, da ihre Tochtergesellschaft Uniper Wärme GmbH in der Umgebung diverse Fernwärmeleitungen verlegt hat und vorbehaltlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung an einer Wärmeversorgung des Marktes interessiert ist, um Weiterleitung dieses Interesses an den Vorhabenträger.

Stellungnahme

Das Interesse an der Wärmeversorgung des Marktes wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Dem Hinweis wurde gefolgt.

Zu: IHK Nord Westfalen (Schreiben vom 19.02.2018)

Die IHK nimmt zur Planung wie folgt Stellung:

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die großflächige Erweiterung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit Bäckerei / Café und Getränkemarkt zu

schaffen. Zum Schutz städtebaulich schützenswerter Standortbereiche in der Stadt Gladbeck regen wir daher an, die Zweckbestimmung des Sondergebiets als „Großflächiger Lebensmittelhandel“ zu präzisieren und die maximale Verkaufsfläche der Gesamtplanung festzulegen.

Stellungnahme

Eine Präzisierung der Zweckbestimmung des Sondergebietes wird nicht für erforderlich gehalten. Die auch für diese FNP-Änderung vorgesehene Bezeichnung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ ist aus Sicht der Stadtverwaltung zum Schutz städtebaulich schützenswerter Standortbereiche völlig ausreichend und bei anderen Vorhaben bereits verwendet worden.

Die maximale Verkaufsfläche des Discount-Marktes ist in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen worden. Weitergehende Festsetzungen, wie u.a. auch die Verkaufsflächengrößen von Bäckerei / Café und Getränkemarkt werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 171 getroffen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu: Bezirksregierung Arnsberg (Schreiben vom 20.02.2018)

Die Bezirksregierung Arnsberg teilt mit, dass die vorbezeichnete Planmaßnahme sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Graf Moltke 1“, über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Broich“, über dem auf Zinkblende, Bleiglanz und Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Klara II“, über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gottes Gnaden“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Wilhelm Gas“ befindet.

Weiterhin teilt die Bezirksregierung mit, dass im Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) im näheren Umfeld, westlich des Planvorhabens, folgende Verdachtsflächen nachrichtlich verzeichnet sind:

4407-S-11, Graf Moltke 1/2, Zeche, Kokerei mit Nebengewinnung,

4407-S-16, Grubenanschlussbahn Graf Moltke 1/2 - Graf Moltke 3/4,

4407-A-20, Graf Moltke 1/2, Halde westlich der Steinstraße.

Es wird empfohlen, sich mit der Unteren Bodenschutzbehörde sowie den Bergwerksunternehmen / Feldeseigentümern abzustimmen.

Stellungnahme

Die Untere Bodenschutzbehörde sowie die genannten Bergwerksunternehmen sind - mit einer Ausnahme - im frühzeitigen Beteiligungsverfahren beteiligt worden. Die MAN GHH Immobilien GmbH wird im nächsten Verfahrensschritt beteiligt werden.

Von den genannten Altlasten aus dem BAV-Katalog gehen keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet aus.

Der Empfehlung wird gefolgt.

Zu: Stadtverwaltung Gelsenkirchen (Schreiben vom 22.02.2018)

Die Stadtverwaltung Gelsenkirchen teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie grundsätzlich die Zielsetzung der Stadt Gladbeck begrüßt, eine ausreichende wohnortnahe Lebensmittelversorgung innerhalb ihres Stadtgebietes durch eine entsprechende Bauleitplanung sicherzustellen.

Das Gutachten der CIMA aus 2015 bescheinigt zwar die Verträglichkeit der Erweiterung des Nahversorgungsangebotes für die zentralen Versorgungsbereiche in Gladbeck, versäumt es aber, trotz der Lage des Vorhabenstandortes nahe der Stadtgrenze Gelsenkirchen, auch auf mögliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur in Gelsenkirchen einzugehen. In Gelsenkirchen-Schaffrath ist die Sicherstellung einer integrierten Nahversorgung seit Jahren Thema. Mit einem kleinflächigen Frischemarkt konnte bislang zumindest ein Mindestmaß an fußläufig erreichbarer Nahversorgung für die Schaffrather Bevölkerung aufrechterhalten werden. Es wird befürchtet, dass durch die geplante Erweiterung des Netto und Getränkemarktes, der integrierte Nahversorgungsstandort in Schaffrath gefährdet wird. Es wird daher um eine Ergänzung des Gutachtens der CIMA in Hinblick auf die Auswirkungen für Gelsenkirchen gebeten.

Des Weiteren wird in Frage gestellt, ob die alleinige Betrachtung der Auswirkungen der Erweiterung ausreichend ist. Da durch die Erweiterung auch eine Neuausrichtung und Qualitätsverbesserung des Netto und des Getränkemarktes erfolgen wird, und damit insgesamt eine höhere Flächenleistung zu erwarten ist, wäre die Betrachtung der Auswirkung inklusive Bestand -anders als im Gutachten dargelegt- durchaus gerechtfertigt.

Stellungnahme

Entsprechend der vorgetragenen Anregung der Stadt Gelsenkirchen hat das Büro CIMA eine Ergänzung ihres Gutachtens in Hinblick auf die Auswirkungen für Gelsenkirchen vorgenommen.

Zu möglichen Umsatzverteilungen in Gelsenkirchen werden folgende Aussagen getroffen:

“Für die östlich angrenzende Stadt Gelsenkirchen sind aus gutachterlicher Sicht keine bzw. unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegende Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass z. B. aus der rund 3 km östlich gelegenen Bauernschaft Schaffrath (Stadtteil Beckhausen) durch die Erweiterung des NETTO Lebensmitteldiscounters nennenswerte Kaufkraftverlagerungen zu konstatieren sein werden, zumal mit dem NETTO Lebensmitteldiscounter an der Emil-Zimmermann-Allee (dort in Standorteinheit mit einem ALDI Lebensmitteldiscounter) bereits ein vergleichbarer Anbieter räumlich näher und besser erreichbar liegt als der NETTO-Markt an der Horster Straße.“

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass durch die Erweiterung des NETTO Lebensmitteldiscounters die Zielsetzung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes nach optimaler stadtteilbezogener und wohnortnaher Nahversorgung gestärkt wird.

Der Anregung der Stadt Gelsenkirchen wurde hinsichtlich einer Ergänzung des Gutachtens bzw. einer zusätzlichen Überprüfung entsprochen. Nachteilige Auswirkungen für Gelsenkirchen-Schaffrath sind demnach nicht zu erwarten.

Der Anregung wird gefolgt.

Zu: Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 – Wasserwirtschaft - (Schreiben vom 28.11.2018)

Die Bezirksregierung Münster, Dezernat 54, äußert Bedenken gegen die Planung.

Das Dezernat 54 führt aus, dass im Umweltbericht zum Vorhaben unter Nr. 3.1.3 ausgewiesen wird, dass sich der Versiegelungsgrad um <10% erhöht. Es soll eine heute unbefestigte Fläche (Flurstück 577) befestigt werden. In Tabelle 1 des Umweltberichts werde darauf verwiesen, dass „etwas mehr Niederschlagswasser“ in die Kanalisation gelangt. Hinsichtlich der Entwässerungsart werden jedoch keine Aussagen gemacht.

Das Dezernat 54 weist darauf hin, dass Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, dem § 44 LWG unterliegen. In Verbindung mit § 55 Absatz 2 WHG sind die Grundsätze der Abwasserbeseitigung geregelt worden. Niederschlagswasser von erstmals bebauten oder befestigten Flächen ist in geeigneter Weise ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser zu entsorgen. Die Planung sei daher an die gesetzliche Regelung anzupassen und einem Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal werde nicht zugestimmt.

Stellungnahme

Im nordwestlichen Teil des Flurstücks 577 befindet sich zurzeit eine Brachfläche, die zukünftig als Teil der Stellplatzanlage für die Nahversorgungsfiliale in Anspruch genommen werden soll.

Es handelt sich hierbei allerdings nicht um eine erstmalige Versiegelung bzw. Bebauung der Fläche, da auf dem Areal bereits seit den 1960er Jahren eine Tankstelle betrieben wurde und die Fläche über Jahrzehnte vollständig versiegelt war. Insofern liegen hier die Voraussetzungen zur Anwendung des § 44 LWG nicht vor und die Bedenken treffen in diesem Fall nicht zu. Die vorgelegte Planung entspricht deshalb den gesetzlichen Regelungen.

(Zusätzlich ist anzumerken, dass laut Aussage der Abteilung Stadtentwässerung des Ingenieuramtes der Stadt Gladbeck die Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal wegen der geringen Größe der Fläche hydraulisch vernachlässigt werden kann. Überflutungen sind bisher auch bei Starkregenereignissen (Tn = 20) nicht eingetreten).

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Nächster Verfahrensschritt

Als nächster Verfahrensschritt ist über die vorgebrachten Anregungen sowie die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

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

investiver Finanzplan

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

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung

nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

I. Beschlüsse über Anregungen

Zu: Anregungen der Uniper Kraftwerke GmbH

Dem Hinweis wird gefolgt

Zu: Anregungen der IHK Nord Westfalen

Der Anregung wird nicht gefolgt

Zu: Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg

Der Empfehlung wird gefolgt.

Zu: Anregungen der Stadtverwaltung Gelsenkirchen

Der Anregung wird gefolgt.

Zu: Anregungen der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 – Wasserwirtschaft -

Den Bedenken wird nicht gefolgt

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

II. Beschlussfassung über die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der Begründung vom 24.08.2018 wird die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Horster Straße; zwischen Lukasstraße und Kiebitzheidestraße“, in der Fassung vom 24.08.2018 beschlossen.

Der Bürgermeister



Ulrich Roland

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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