

Vorlage Nr. 20/0165

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Entscheidung	25.05.2020	9

öffentliche Sitzung

Betrifft:

18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gladbeck

Bereich: Feldhauser Straße / Brunnenstraße

Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Begründung:

Am 13. Juli 2017 beschloss der Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss die Vermarktung des Schulgrundstücks der ehemaligen Willy-Brandt-Schule an der Feldhauser Straße in Zweckel. Mit dem Käufer und neuen Eigentümer wurden die Rahmenbedingungen des städtebaulichen Entwurfs weitestgehend abgestimmt.

Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 18. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das Grundstück, auf dem sich die Willy-Brandt-Schule befindet. Dieses liegt östlich der Feldhauser Straße und südlich der Brunnenstraße im Zentrum des Stadtteils Zweckel. In östlicher Richtung reicht es bis zum Grundstück Brunnenstraße 12 und bis zur Sportanlage des SV Zweckel. Südlich wird es begrenzt durch das Grundstück Feldhauser Straße 224.

Der Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans ist in der Planzeichnung durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet. Er umfasst die Flurstücke 759 und 768 der Flur 22 in der Gemarkung Gladbeck.

Planungsanlass und zukünftige Plandarstellung

Das Areal der ehemaligen Willy-Brandt-Schule an der Feldhauser Straße soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Als ein Bestandteil des zugrunde liegenden Nachnutzungskonzeptes ist aufgrund der zentralen Lage die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvoll-

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

sortimenters vorgesehen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind entlang der Brunnenstraße zwei Mehrfamilienhäuser geplant.

Derzeit weist der Flächennutzungsplan im Vorhabenbereich entsprechend der bisherigen Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ aus. Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist im südlichen Teil des Geltungsbereiches die Darstellung eines Sondergebietes mit der spezifizierten Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ erforderlich. Für die geplante Wohnnutzung an der Brunnenstraße ist die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen.

Nach der im Jahr 2018 durchgeführten Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Gladbeck liegt der Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans im Zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Zweckel-Mitte“.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 176, Gebiet: Feldhauser- / Brunnenstraße aufgestellt.

Bisheriges Verfahren

Mit dem Ziel, den Nahversorgungsstandort langfristig zu erhalten und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Zweckel dauerhaft sicherzustellen, sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Aufgrund dieser Gegebenheiten hat der Stadtplanungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 20.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 18. Flächennutzungsplan-Änderung gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB gefasst.

Im Rahmen der **landesplanerischen Anpassung** der Bauleitplanung nach § 34 Abs. 1 LPlG NRW bestätigte der Regionalverband Ruhr als Staatliche Regionalplanungsbehörde in einem Schreiben vom 02.08.2019, dass die 18. Änderung des Flächennutzungsplans unter Zugrundelegung der vorgesehenen Verkaufsflächengrößen im Einklang mit den Festlegungen des LEP NRW steht. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen nicht entgegen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.07.2019 bis 06.08.2019 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 10.07.2019 bis 14.08.2019 durchgeführt worden. Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben während der beiden Beteiligungen Anregungen bzw. Hinweise abgegeben (die Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt):

1. RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
2. Bezirksregierung Arnsberg
3. Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen
4. Stadtverwaltung Gelsenkirchen
5. PLEdoc GmbH
6. Bezirksregierung Münster, Dez. 54 „Wasserwirtschaft“
7. Kreisverwaltung Recklinghausen
8. Emschergenossenschaft

1. RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH Stellungnahme vom 18.07.2019

Es wird mitgeteilt, dass gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplans keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Wenn zur Trinkwasserversorgung neuer Gebäude das Verteilnetz erweitert werden müsse, so erfolge dies im Zuge der allgemeinen Erschließung.

Es werde davon ausgegangen, dass die Belange der vorhandenen und geplanten Anlagen berücksichtigt werden. Bei geplanten Pflanzen und Baumstandorten seien die geltenden technischen Regelungen zu beachten. Grundsätzlich seien die Trassen von unterirdischen Versorgungsleitungen von Bäumen frei zu halten. Weiterhin seien bei der Bauausführung Sicherheitsabstände einzuhalten.

Der Stellungnahme wurde ein Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen der vorhandenen Versorgungsleitungen beigelegt. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel könne von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen seien im Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber lägen der RWW keine Planunterlagen vor.

Wichtig sei bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich der Anlagen unbedingt zu beachten ist.

Stellungnahme der Stadtverwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die hierin aufgeführten Informationen werden durch die Planung berücksichtigt und dem Vorhabenträger weitergeleitet.

2. Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 - Bergbau und Energie in NRW Stellungnahme vom 18.07.2019

Zu der im Planungsraum dargestellten Berechtsamssituation in Bezug auf Steinkohle und Kohlenwasserstoffe wird der aktuelle Stand mitgeteilt. Es wird eine entsprechende redaktionelle Aktualisierung empfohlen.

Die Planfläche liege über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Scholven 1 im Eigentum der E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen).

Ferner liege die Planfläche über dem Bewilligungsfeld Jupiter. Die Bewilligung gewährt das zeitlich begrenzte Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (hier Grubengas). Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich.

Soweit eine entsprechende Abstimmung nicht bereits erfolgt sei, wird es empfohlen, den Feldeseigentümern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Stellungnahme der Stadtverwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Den von der Bezirksregierung benannten Feldeseigentümern wird im Verfahren Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen Stellungnahme vom 30.07.2019

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan werde der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung solle der Bereich künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung sowie nördlich als Wohnbaufläche dargestellt werden. Parallel sollen im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 176 die weiteren planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen SB-Lebensmittelmarktes mit 1.500 qm Verkaufsfläche sowie für eine Wohnbauflächenentwicklung mit 24 Wohnungen geschaffen werden.

Es wird angeregt, die maximale Verkaufsfläche des großflächigen SB-Lebensmittelmarktes, wie sie auch in der Begründung angeführt wird, mit in die Plandarstellung aufzunehmen.

Stellungnahme der Stadtverwaltung

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

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 ist in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen worden. Weitergehende Festsetzungen werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

4. Stadtverwaltung Gelsenkirchen Stellungnahme vom 30.07.2019

Die Stadtverwaltung Gelsenkirchen teilt in ihrer abgegebenen Stellungnahme mit, dass sie mit der Stellungnahme vom 20.03.2018 zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gladbeck um eine Begutachtung gebeten habe, inwieweit Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur der Stadt Gelsenkirchen im Stadtteil Scholven zu erwarten seien.

Leider ginge das nun im Verfahren vorgelegte Cima-Gutachten nur zum Teil auf die Nahversorgungsangebote in Scholven ein. So seien keine Aussagen zum Lidl am Scheideweg vorgenommen worden, der als integrierter Nahversorgungsstandort eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung ausübe. Eine Schwächung des Nahversorgungsstandortes, der durch die Stadt Gelsenkirchen bereits durch einen entsprechenden Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert sei, wird kritisch gesehen. Es wird daher um ergänzende Aussagen zum Standort Scheideweg gebeten.

Stellungnahme der Stadtverwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu der vorgebrachten Stellungnahme der Stadt Gelsenkirchen ist anzumerken, dass der Einzelhandelsbetrieb an der Stadtgrenze zu Gladbeck einen Einzugsbereich wesentlich in Gladbeck-Zweckel bedient, der um ca. 600 m die Mantelbevölkerung bis zur Brunnenstraße am Ostrand des Gladbecker Plangebietes abgreift. Ergänzend hierzu ist festzustellen, dass im Einzelhandelskonzept der Stadt Gelsenkirchen angeführt ist, dass zu den solitären Nahversorgungsstandorten wie dem Lidl-Markt in Scholven es sich aus rechtlicher Sicht nicht um einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich handelt und der betreffende Lidl-Markt somit auch keinen Wettbewerbsschutz genießt.

In einer ergänzenden Stellungnahme führt das Büro Cima aus, dass die Umverteilungswirkungen auf den Lidl-Markt in Scholven unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und der begrenzten räumlichen Distanz des Lidl-Marktes Scheideweg zum Planstandort Feldhauser Straße / Brunnenstraße (ca. 1,2 km fußläufige bzw. Kfz-spezifische Entfernung), dabei eine Umsatzminderung von 0,3 bis 0,4 Mio. € eintreten könnte, welches mit rund 6 - 8% des Umsatzes zu bewerten ist. Angesichts der gut aufgestellten Wettbewerbsposition des Lidl-Marktes sind durch die vorgenannten Einschränkungen keine betriebsgefährdenden Wirkungen in Bezug auf die Versorgungsfunktion des Nahversorgungsstandortes Scheideweg zu erwarten.

Der Anregung der Stadt Gelsenkirchen wurde hinsichtlich der ergänzenden Aussagen durch den Gutachter entsprochen. Nachteilige Auswirkungen sind für Gelsenkirchen-Scholven jedoch nach gutachterlicher Einschätzung nicht zu erwarten.

5. PLEdoc GmbH

Stellungnahme vom 02.08.2019

Die PLEdoc GmbH teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass innerhalb des Geltungsbereichs der 18. Änderung des Flächennutzungsplans eine außer Betrieb befindliche Ferngasleitung in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse) verlaufe. Wir haben den Leitungsverlauf in den Änderungsplan grafisch übernommen und entsprechend beschriftet. Beachten Sie bitte, dass die Eintragung nur als grobe Übersicht geeignet ist.

Der Verlauf der Ferngasleitung sei anhand des ebenfalls beigefügten Bestandsplan nachrichtlich in das Planwerk zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans zu übernehmen, im Erläuterungsbericht entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Die Höhenangaben im Längenschnitt bezögen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen seien nicht nachgetragen worden.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen werde den Unterlagen entnommen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden. Es werde darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen sei.

Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Stellungnahme der Stadtverwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Leitung als unterirdische Hauptversorgungsleitung bereits als nachrichtliche Übernahme enthalten. Eine Anpassung ist demnach nicht erforderlich.

6. Bezirksregierung Münster, Dez. 54 „Wasserwirtschaft“ Stellungnahme vom 05.08.2019

Das Dezernat 54 „Wasserwirtschaft“ der Bezirksregierung Münster teilt mit, dass gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken bestehen würden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser entsprechend den Anforderungen des Landeswassergesetzes § 44 Abs. 1 LWG i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG umzusetzen sei. Eine Ableitung der Niederschlagswassermengen von den zusätzlich befestigten Flächen in das Mischsystem sei nicht zulässig.

Stellungnahme der Stadtverwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Konkrete Maßnahmen der Entwässerung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt. Hierzu ist die vorbereitende Bauleitplanung ungeeignet.

7. Kreisverwaltung Recklinghausen Stellungnahme vom 09.08.2019

*Aus Sicht als **untere Bodenschutzbehörde** weist die Kreisverwaltung darauf hin, dass sich im Bereich des Plangebiets derzeit keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen befinden. Bodenuntersuchungen liegen ihr für das Plangebiet nicht vor.*

Den Aussagen im Umweltbericht zu Pkt. 3.1.3 Schutzgut Boden / Fläche kann die Kreisverwaltung aus Sicht des vorbeugenden Bodenschutzes nicht zustimmen. Eine zusätzliche Versiegelung von 1.900 m² stelle einen erheblichen Eingriff dar, da ein Verlust sämtlicher Bodenfunktionen eintritt. Dieser Verlust könne rein rechtlich durch externe Maßnahmen kompensiert werden, funktional allerdings nicht. Dies solle auch entsprechend so dargestellt werden.

Die Bewertung der Schutzwürdigkeit von Böden solle auf Grundlage der digitalen Bodenfunktionskarte des Kreises Recklinghausen (2017) erfolgen, da diese Karte im Planungsmaßstab von 1:5.000 vorliegt und nicht, wie die zu Grunde gelegte Karte des Geologischen Dienstes, im Maßstab 1:50.000.

Aus Sicht der sonstigen durch die Kreisverwaltung vertretenen öffentlichen Belange ergeben sich keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Stellungnahme der Stadtverwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die vorgebrachten Anregungen der "Unteren Bodenschutzbehörde" bzgl. der Aussagen zu dem Schutzgut Boden / Fläche werden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht angepasst aufgenommen.

Der Hinweis zur digitalen Bodenfunktionskarte wird zur Kenntnis genommen und entsprechend geändert.

8. Emschergenossenschaft **Stellungnahme vom 13.08.2019**

Zur Änderung des Flächennutzungsplans äußert die Emschergenossenschaft keine Bedenken. Die folgenden Hinweise sollen jedoch beachtet werden:

Die Stadt Gladbeck habe sich gemeinsam mit der Emschergenossenschaft, dem Umweltministerium NRW und allen anderen Städten des Emschergebietes zu den Zielen der Zukunftsvereinbarung Regenwasser bekannt, die eine Reduzierung der Regenabflüsse in der Mischkanalisation vorsieht. Deshalb sollte bei einer baulichen Neuentwicklung des Gebietes der Wiederanschluss des Niederschlagswassers an die Mischwasserkanalisation soweit wie möglich verringert werden.

Es wird empfohlen, die Wassersensibilität des Vorhabens insbesondere hinsichtlich einer weiteren Zunahme von Starkregen und Hitze infolge des Klimawandels zu überprüfen, daraus konkrete Maßnahmen zur Minderung abzuleiten und diese im Bebauungsplan festzusetzen. Darüber hinaus ergebe sich die Umsetzung einer wassersensiblen Stadtentwicklung auch aus den Zielen der Zukunftsinitiative "Wasser in der Stadt von morgen", zu denen sich die Stadt Gladbeck mit Unterzeichnung der Absichtserklärung in 2016 bekannt habe.

Für solche Maßnahmen stehen auch grundsätzlich Fördermittel der Emschergenossenschaft und des Landes NRW zur Verfügung. Für weitere Informationen oder Fragen stehe man gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der Stadtverwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wie vorgeschlagen, werden Maßnahmen zur Minderung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt. Hierzu ist die vorbereitende Bauleitplanung ungeeignet.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen. Mit der öffentlichen Auslegung soll auch gleichzeitig die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

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

investiver Finanzplan

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

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Wesentliche klimarelevante Auswirkungen:

keine

folgende

Lokalklima

Lokalklimatisch betrachtet befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem Stadtrandklima, ist also nicht von Wärmeinseln betroffen. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet beläuft sich derzeit auf mehr als 40 %. Die Versiegelung wird sich durch die Planungen nahezu verdoppeln. Wegen der umliegenden Gehölze und Freiräume und angesichts des kleinen Planungsraums < 1 ha wird die Bebauung über das Plangebiet hinaus keine spürbaren Auswirkungen auf das Lokalklima haben.

Klimaanpassung

Durch den Klimawandel ist künftig v.a. mit steigenden Temperaturen und heftigen Starkregenereignissen zu rechnen. Bei steigenden Temperaturen kann in den Sommermonaten ein höherer Energieaufwand zur Kühlung entstehen, gleichzeitig kann im Winter der Energieaufwand für das Heizen geringer werden.

Im Fall von Starkregen kann eine kurzzeitige Überflutung in dem Planbereich auftreten. Da hier eine befestigte Fläche von > 800 m² vorliegt, ist gemäß DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis zu erbringen.

Beschlussentwurf:

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

1. Dem Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich Feldhauser Straße / Brunnenstraße, in der Fassung vom 10.04.2019 einschließlich der Begründung vom 13.05.2020 wird zugestimmt.

2. Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Mit der Begründung vom 13.05.2020 ist der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich Feldhauser Straße / Brunnenstraße, in der Fassung vom 10.04.2019 öffentlich auszulegen.

Der Bürgermeister
i. V.



Dr. Volker Kreuzer
- Stadtbaurat -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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