

Vorlage Nr. 20/0141

Federf. Stadtamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Entscheidung	25.05.2020	10

öffentliche Sitzung

Betrifft:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 176, Gebiet: Feldhauser- / Brunnenstraße
Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Begründung:

Planungsanlass

Am 13.07.2017 beschloss der Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss die Vermarktung des Schulgrundstücks der ehemaligen Willy-Brandt-Schule in Gladbeck-Zweckel an der Feldhauser Straße. Mit dem Erwerber und Vorhabenträger, der Jockenhöfer Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, wurden die Rahmenbedingungen für die Nachfolgenutzung und Bebauung weitestgehend abgestimmt.

Planung

In dem ca. 9.700 qm großen Plangebiet soll nach Abriss der bestehenden Schul- und Nebengebäude zum einen ein SB-Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) entstehen, um den Einzelhandel in Gladbeck-Zweckel, vor allem im Lebensmittelbereich, zu stärken.

Die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den bestehenden Versorgungsstrukturen und die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck wurden im Vorfeld durch ein Einzelhandels-Gutachten des Büros „Cima Beratung und Management GmbH“, Köln, nachgewiesen.

Die Fläche liegt im Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches Zweckel. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Gladbeck mit Ausdeh-

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

nung des Zentralen Versorgungsbereiches auf den Bereich des ehemaligen Schulgrundstücks wurde in der Ratssitzung vom 11.10.2018 beschlossen.

Die Erschließung des großflächigen Lebensmittelmarktes mit 1.500 m² Verkaufsfläche wird über die Feldhauser Straße erfolgen. Es ist eine ausreichende Anzahl von 88 Stellplätzen für den Vollsortimenter geplant. Der eingeschossige Lebensmittelmarkt wird im vorderen Bereich zur Feldhauser Straße eine zweigeschossige Front als Kopfgebäude erhalten.

Zum anderen sind im nördlichen Teilbereich des Plangebiets zwei dreigeschossige Wohngebäude mit ca. 24 öffentlich geförderten Wohnungen geplant, um das Angebot preisgünstiger Mietwohnungen im Stadtteil zu stärken. Die Wohnhäuser werden von der Brunnenstraße erschlossen. Es sind 24 Stellplätze für die Wohngebäude geplant, davon zwei behindertengerecht. Zehn weitere Stellplätze werden per Baulast auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes gesichert.

Verfahrensablauf

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

Daher hat der Stadtplanungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 15.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gefasst.

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 sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 10.07.2019 bis 14.08.2019 durchgeführt worden. Die anschließende Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.01.2020 bis 02.03.2020 statt. Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben während der beiden Beteiligungen Anregungen bzw. Hinweise abgegeben (die Schreiben sind dieser Vorlage als Kopie beigefügt).

1. PLEdoc GmbH (Schreiben vom 01.08.2019 und 26.02.2020)
2. Emschergenossenschaft (Schreiben vom 13.08.2019 und 28.02.2020)
3. Uniper Kraftwerke GmbH (Schreiben vom 09.08.2019 und 11.02.2020)
4. Bezirksregierung Münster, Dez. 54 (Schreiben vom 02.08.2019 und 19.02.2020)
5. Unitymedia (Schreiben vom 07.08.2019 und 26.02.2020)
6. IHK Nord Westfalen (Schreiben vom 30.07.2019 und 26.02.2020)
7. Kreisverwaltung Recklinghausen (Schreiben vom 14.08.2019 und 02.03.2020)
8. Stadtverwaltung Gelsenkirchen (Schreiben vom 30.07.2019)

1. PLEdoc GmbH (Schreiben vom 01.08.2019 und 26.02.2020)

Die PLEdoc GmbH teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine außer Betrieb befindliche Ferngasleitung in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse) verläuft. Die PLEdoc GmbH hat den Leitungsverlauf in den Bebauungsplanentwurf übertragen und entsprechend beschriftet.

Aus deklaratorischen Gründen sei der Verlauf der Ferngasleitung anhand der beigefügten Bestandsunterlagen (Bestands- und Katasterplan) in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Es wird um Mitteilung der genauen Lage der noch festzulegenden externen Ausgleichsfläche, wie dies unter Punkt 3.1 des Umweltberichtes niedergeschrieben sei, sowie um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.

Stellungnahme:

Der Stellungnahme der PLEdoc GmbH hinsichtlich der Aufnahme der Ferngasleitung nebst Schutzstreifen in den Bebauungsplan und in die Begründung wird nachgekommen.

Die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen werden zur Offenlage des Bebauungsplanes beschrieben und örtlich benannt.

2. Emschergenossenschaft (Schreiben vom 13.08.2019 und 28.02.2020)

Die Emschergenossenschaft teilt mit, dass aus ihrer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Die folgenden Hinweise sollen jedoch beachtet werden:

„Die Stadt Gladbeck hat 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, um Maßnahmen zur Klimaanpassung zu implementieren. Die Klimaanpassung ist für die zukunftsfähige Entwicklung unserer Region von entscheidender Bedeutung und ein zentrales Ziel der „Zukunftsinitiative Wasser in der Stadt von morgen“.

Insbesondere im Siedlungsbereich ist für eine erfolgreiche Klimaanpassung das Thema Wasser elementar. Unter den Begriffen der wassersensiblen Stadtentwicklung werden Maßnahmen subsummiert, die die negativen Folgen des veränderten Niederschlagsgeschehens sowohl bezüglich häufigerer und intensiverer Starkregen als auch bezüglich sommerlicher Hitze und Trockenheit mindern können („Schwammstadt“-Prinzip). Für Starkregenereignisse sollen ausreichende Flächen zur temporären Retention ausgewiesen und/oder neu geschaffen werden. Die Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche sollen bei Starkregenereignissen durch gezielte Überflutung von Flächen geringem Schadenpotential zum Schutz höherwertiger Strukturen sowie von Leib und Leben der Bevölkerung beitragen. Für solche Maßnahmen stehen auch grundsätzlich Fördermittel der Emschergenossenschaft und des Landes NRW zur Verfügung.

Im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung als Schulgrundstück wird mit einer Zunahme der befestigten Fläche um 1.900 m² gerechnet. In Hinblick auf die schon erwähnte „Zukunftsvereinbarung Regenwasser“ / Zukunftsinitiative „Wasser in der Stadt von morgen“ wäre es sinnvoll, die Umsetzung von z. B. durchlässigen Parkplatzbefestigungen oder Gründächern zu prüfen.“

Stellungnahme

Die grundsätzlichen Ausführungen zu den Hinweisen der Emschergenossenschaft werden zur Kenntnis genommen.

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser ist die Anlegung eines Mulden-Rigolen-Systems vorgesehen. Mulden werden innerhalb des Pflanzstreifens zwischen den Stellplätzen sowie entlang der Lärmschutzwand angelegt. Die Rigolen sind im Bereich der Stellplätze vorgesehen; ergänzend dazu werden die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag versehen.

3. Uniper Kraftwerke GmbH (Schreiben vom 09.08.2019 und 11.02.2020)

Die Uniper Kraftwerke GmbH teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass im Planbereich Leitungen liegen, die die bisherige Schule mit Fernwärme versorgt habe. Die Hausanschlussleitungen auf dem Grundstück 759 würden zurückgebaut, die vorhandene Leitung KA80 könne später eventuell als Anschlussleitung dienen.

Die Firma Uniper bekundet Interesse, den großflächigen Einzelhandel sowie die Mehrfamilienhäuser mit 9 bzw. 15 Wohneinheiten mit Fernwärme zu versorgen. Ferner bitten sie darum, ihre vorhandenen Leitungen einschließlich des erforderlichen Schutzstreifens zu sichern und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan darzustellen. Der Schutzstreifen für die Leitungen beträgt 1,50 m beiderseits der Leitungsmittelachse.

Stellungnahme

Die Stellungnahme der Uniper Kraftwerke GmbH wird zur Kenntnis genommen. Für die bestehende Fernwärmeleitung wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

Das Interesse an der Fernwärmeversorgung des großflächigen Einzelhandels sowie der Mehrfamilienhäuser wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.

4. Bezirksregierung Münster, Dez. 54 (Schreiben vom 02.08.2019 und 19.02.2020)

Das Dez. 54 der Bezirksregierung Münster teilt in der abgegebenen Stellungnahme mit, dass unter der Voraussetzung, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 44 Abs. 1 LWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG wie geplant erfolge, prinzipiell keine Bedenken gegen das durch den Bebauungsplan vorgesehene Vorhaben bestehen.

Die abgegebenen Hinweise zum Trinkwassernotbrunnen Nr. 3 (Brunnenstraße) der Stadt Gladbeck, dass der Brunnen nicht überbaut werden dürfe und hinsichtlich Betrieb, Wartung und Unterhaltung für die Stadt Gladbeck grundbuchlich zu sichern sei, blieben weiterhin gültig.

Stellungnahme

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser ist die Anlegung eines Mulden-Rigolen-Systems vorgesehen. Mulden werden innerhalb des Pflanzstreifens zwischen den Stellplätzen sowie entlang der Lärmschutzwand angelegt. Die Rigolen sind im Bereich der Stellplätze vorgesehen; ergänzend dazu werden die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag versehen. Insofern wird der Stellungnahme des Dez. 54 der Bezirksregierung Münster gefolgt.

Die abgegebenen Hinweise zum Trinkwassernotbrunnen Nr. 3 (Brunnenstraße) der Stadt Gladbeck werden ebenfalls entsprechend umgesetzt.

5. Unitymedia(Schreiben vom 07.08.2019 und 26.02.2020)

Unitymedia teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass im Planbereich Versorgungsanlagen lägen. Sie seien grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung zu leisten.

Stellungnahme

Die Stellungnahme der Unitymedia wird zur Kenntnis genommen. Das Interesse an der Breitbandversorgung im Plangebiet wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.

6. IHK Nord Westfalen (Schreiben vom 30.07.2019 und 26.02.2020)

6.1 *Die IHK teilt mit, dass das Baugrundstück im nicht beplanten Innenbereich läge. Das Vorhaben sei aufgrund seiner Großflächigkeit nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 176 sei daher die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen SB-Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter, inkl. Backshop und Blumenverkauf) mit 1.500 m² Verkaufsfläche sowie eine Wohnbauflächenentwicklung mit 24 Wohnungen.*

Bei der Planung handele es sich um einen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Zulässigkeit des Vorhabens setze die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im LEP NRW, als auch mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gladbeck voraus. Hierzu läge eine Auswirkungsanalyse des Gutachterbüros Cima aus Köln vor. Das Gutachten käme zu dem Ergebnis, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden können und die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept gegeben sei.

Der geplante Vollversorgermarkt befände sich in räumlicher Nähe zu seinem Hauptwettbewerber Edeka (Leineweberweg). Das Planvorhaben würde gegenüber seinem systemgleichen Mitbewerber eine wettbewerbsüberlegene Betriebsanlage aufweisen. Es seien daher deutliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen gegenüber dem Edeka-Markt zu erwarten. Dennoch sei das Einwohnerpotential mit knapp 10.000 Einwohnern in Zweckel für die Realisierung eines weiteren Vollversorgermarktes grundsätzlich ausreichend. Nach dem Gutachten könnten die Wettbewerbswirkungen vollständig kompensiert werden. Städtebaulich negative Auswirkungen könnten hier nach ausgeschlossen werden. Das Ziel 6.5-3 des LEP NRW (Beeinträchtungsverbot) sei entsprechend beachtet.

Nach Ziel 6.5-2 LEP NRW dürften Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden. Der Planbereich läge innerhalb des neu abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Zweckel-Mitte. Das Vorhaben diene der Sicherung und Stärkung eines städtebaulich schützenswerten Versorgungsbereichs und beachte damit das Integrationsgebot.

Die getroffenen Sondergebietsfestsetzungen hinsichtlich des Anlagentyps, der Begrenzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche sowie der Auflistung zulässiger Sortimente im Sinne einer Positiv-Liste gewährleisteten eine „passgenaue“ Vorhabenrealisierung. Durch die Beschränkung der zulässigen Randsortimente auf maximal 10% wäre sichergestellt, dass der geplante Einzelhandelsbetrieb seinen Charakter als Lebensmittelmarkt bewahre.

Unabhängig davon wird jedoch angeregt, dass die Zweckbestimmung des Sondergebietes als „Großflächiger Lebensmittelmarkt mit Bäckerei“ präzisiert werden sollte, sofern es sich bei dem Backshop um eine eigenständige Geschäftseinheit handeln sollte.

- 6.2 Außerdem wird darauf hingewiesen, dass Elektrohaushaltsgeräte (ohne Großgeräte) sowie Unterhaltungselektronik / Tonträger zentrenrelevante Leitsortimente seien und einer ortsspezifischen Differenzierung nicht zugänglich seien. Diesem sei das Einzelhandelskonzept im Wesentlichen auch nachgekommen, da es in den textlichen Ausführungen eine entsprechende Auflistung bzw. Einordnung der o. g. Sortimente vornehme. Allerdings stünde diesem die tabellarische Auflistung auf Seite 115, die auch in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden sei, entgegen. Demnach stünde die im Bebauungsplan aufgeführte Sortimentsliste nicht im Einklang mit den landesplanerischen Zielen zur Einzelhandelssteuerung.
- 6.3 Abschließend wird angeregt, die Liste der zulässigen Sortimente gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu ergänzen.
- 6.4 Die IHK weist darauf hin, dass in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Lebensmittelmarkt definiert würde, während in der Begründung von einem SB-Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) die Rede sei. Sofern es das städtebauliche Ziel der Gemeinde sei, an dieser Stelle einen Vollsortimenter anzusiedeln, empfiehlt die IHK, dies auch in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.
- 6.5 Die Zulässigkeit des geplanten Backshops und des Blumenverkaufes solle in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden und die jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen aller Einzelhandelsnutzungen festgelegt werden.
- 6.6 Bezogen auf die angepasste Sortimentsliste fiele auf, dass die Sortimente „Elektrohaushaltsgeräte (ohne Großgeräte)“ sowie „Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel“ richtigerweise nicht mehr als nahversorgungsrelevant eingestuft würden. Da diese beiden Sortimente nun nicht mehr in der Sortimentsliste aufgelistet würden, wird empfohlen - im Sinne einer vollständigen Sortimentsliste - diese entsprechend des LEPs NRW als zentrenrelevante Sortimente mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellungnahme

In der zweiten Stellungnahme begrüßt die IHK die Umsetzung ihrer vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung.

zu 6.1:

Der Backshop und der Blumenverkauf stellen keine selbständigen Betriebseinheiten dar, sondern werden als Teilnutzungen in die Gesamtverkaufsfläche integriert.

Daher ist auch eine Änderung des Sondergebietes in „Großflächiger Einzelhandel mit Backshop“ nicht erforderlich. In der zweiten Stellungnahme begrüßt die IHK die Umsetzung der vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung.

zu 6.2 und zu 6.3:

Die Sortimentsliste wurde entsprechend in Bezug auf das Sortiment „Elektrohaushaltsgeräte (ohne Großgeräte)“ angepasst. Diese werden nicht mehr als nahversorgungsrelevant eingestuft.

Die Liste der zulässigen Sortimente wurde gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ergänzt.

Die Änderungen entsprechen somit den vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung.

zu 6.4:

Gemäß dem Einzelhandelserlass NRW sind Sondergebiete nach der Art der Betriebe zu bezeichnen, die nach dem Kernsortiment bestimmt werden. Deshalb ist hier entsprechend ein Lebensmittelmarkt festgesetzt worden. Das in der Begründung zusätzliche Informationen wie Vollsortimenter genannt werden, ist hierbei unschädlich und erleichtert somit nur die Verständlichkeit. Aus diesem Grund werden die textlichen Festsetzungen nicht noch weiter differenziert. Die Anregung der IHK ist daher städtebaulich nicht begründet und wird nicht umgesetzt.

zu 6.5:

Der Backshop und der Blumenverkauf werden als integrierte Teilnutzungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche ist ebenfalls definiert. Der Anregung der IHK wird somit gefolgt.

zu 6.6:

Der Anregung zur Ergänzung der Sortimentsliste um die zentrenrelevanten Sortimente wird nachgekommen. Diese sind ebenfalls auf dem Plan aufgeführt.

7. Kreisverwaltung Recklinghausen (Schreiben v. 14.08.2019 und 02.03.2020)

*7.1 Die Kreisverwaltung als **Untere Bodenschutzbehörde** bringt vor, dass den Aussagen im Umweltbericht zu Pkt. 3.1.3 Schutzgut Boden / Fläche aus Sicht des vorbeugenden Bodenschutzes nicht zugestimmt werden kann. Eine zusätzliche Versiegelung von 1.900 m² stelle einen erheblichen Eingriff dar, da ein Verlust sämtlicher Bodenfunktionen einträte. 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 sollte auf Grundlage der digitalen Bodenfunktionskarte des Kreises Recklinghausen (2017) erfolgen, da diese Karte im Planungsmaßstab von 1:5.000 vorläge und nicht, wie die zu Grunde gelegte Karte des Geologischen Dienstes, im Maßstab 1:50.000.

Maßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen sind unabhängig vom Vorhandensein schutzwürdiger Böden anzuwenden. Die DIN 19731 sowie die DIN 18915 seien bei Bodenarbeiten zu beachten. Desgleichen ist darauf hinzuweisen, dass die vor Ort vorhandenen Böden (Pseudogley und pseudovergleyte Braunerde) verdichtungsempfindlich seien. Die Bodenarbeiten sollten daher nur bei geeigneter Witterung und Bodentrockenheit erfolgen.

Bei der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sei zu beachten, dass die Erstellung der Pflanzgruben und der durchwurzelbaren Bodenschicht entsprechend den Anforderungen des § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) in Bezug auf Art und Mächtigkeit sowie des Merkblatts 44 zu § 12 BBodSchV, der dazugehörenden DIN 18915 und den Regelwerken und Richtlinien (FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2) zu erfolgen habe.

In der Stellungnahme zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 wird darauf hingewiesen, dass bisher kein Boden- oder Versickerungsgutachten vorliege, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine gezielte Versickerung auf dem Grundstück nicht durch eine Anschüttung stattfinden dürfe. Sollten sich im Bereich der Rigolenkörper Anschüttungen befinden, so seien diese im Vorfeld durch geeignetes unbelastetes geogenes Material auszutauschen. Der Austausch habe so stattzufinden, dass sichergestellt sei, dass auch keine seitliche Durchströmung des Anschüttungsmaterials stattfände.

Der einzubringende Oberboden auf den offen liegenden Flächen müsse die Vorsorgewerte nach BBodSchV einzuhalten.

7.2 Der Kreis als **Untere Wasserbehörde** teilt mit, dass gemäß § 55 WHG Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln bzw. direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten sei. Das vorliegende Entwässerungskonzept sähe vor, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen über Rigolenkörper ins Grundwasser versickert wird. Die Verkehrsflächen würde das anfallende Niederschlagswasser über Mulden-Rigolen-Systeme in das Grundwasser ableiten.

Hierzu sei folgender Hinweis zu beachten:

„Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist ein Erlaubnisverfahren gemäß der §§ 8, 9 und 10 WHG durchzuführen.“

7.3 Der Kreis als **Obere Bauaufsicht** hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bauungsplan, weist jedoch auf Folgendes hin:

„Sofern eine Teilung des Flurstücks zwischen den zukünftigen Nutzungen Lebensmittelmarkt und Wohnen erfolgen sollte, dürfte die erforderliche Lärmschutzwand Abstandsflächen auslösen, die nicht auf dem eigenen Flurstück liegen. Zur Vermeidung einer Abstandsflächenbaulast auf dem Wohngrundstück weise ich auf die Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB hin.“

Weiterhin solle die Erschließung der Anlieferung über den Kundenparkplatz aufgrund andauernder gegenseitiger Störungen und einer erhöhten Unfallgefahr überprüft werden.

Stellungnahme:

zu 7.1:

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.

Die vorgebrachten Hinweise zur Bearbeitung der Böden bzw. der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen werden aufgenommen.

Sofern bei der Herstellung der Rigolen Anschüttungen angetroffen werden sollten, muss der weitere Umgang mit diesen Anschüttungen im Rahmen eines Bodengutachtens dargestellt werden. Ein Bodengutachten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich, soll jedoch bis zum Satzungsbeschluss erarbeitet werden. Der Umgang mit potentiell vorhandenen Anschüttungen im Bereich der geplanten Rigolen soll im Gutachten ebenfalls abgearbeitet werden.

zu 7.2:

Die abgegebene Stellungnahme der „Unteren Wasserbehörde“ wird zur Kenntnis genommen. Vom Investor ist durch das beauftragte Planungsbüro „bplan-essen“ ein Entwässerungskonzept nach den Vorgaben der Stadt Gladbeck erarbeitet worden. Die entsprechenden Unterlagen werden der unteren Wasserbehörde zeitnah zur Verfügung gestellt. Parallel dazu soll das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchgeführt werden. Insofern wird den Anregungen der „Unteren Wasserbehörde“ gefolgt.

zu 7.3:

Die abgegebene Stellungnahme der „Oberen Bauaufsicht“ wird zur Kenntnis genommen. Die künftig zu bildenden Flurstücke verbleiben in der Hand des Investors. Insofern ist eine Übernahme einer Abstandsflächenbaulast unproblematisch, so dass hier von einer bauordnungsrechtlichen Abweichung der Abstandsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB abgesehen werden kann.

Die wenigen Anlieferungsverkehre über den Tag verteilt über den Kundenparkplatz sind nach Auffassung der Stadt vertretbar und werden zu keine wesentlichen Beeinträchtigungen führen.

8. Stadtverwaltung Gelsenkirchen (Schreiben 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 Bebauungsplanverfahren 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

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.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

z.Zt. keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

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

investiver Finanzplan

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

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Wesentliche klimarelevante Auswirkungen:

keine

folgende

Beschlussentwurf:

Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

1. Dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 176, Gebiet: Feldhauser- / Brunnenstraße, in der Fassung vom 04.05.2020 einschließlich der Begründung, wird zugestimmt.
2. Mit der Begründung vom 04.05.2020 ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 176, Gebiet: Feldhauser- / Brunnenstraße, in der Fassung vom 04.05.2020, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Bürgermeister
i.V.



Dr. Volker Kreuzer
-Stadtbaurat-

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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