



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 Ausdehnung des Zentralen Versorgungsbereiches auf den Bereich des ehemaligen Schulgrundstücks zum Zwecke der Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentes wurde in der Ratssitzung vom 11.10.2018 einstimmig beschlossen.

Die Erschließung des großflächigen Lebensmittelmarktes mit 1.500 qm Verkaufsfläche wird über die Feldhauser Straße erfolgen. Es ist eine ausreichende Anzahl an 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 Kfz-Stellplätze für die Wohngebäude geplant, davon zwei behindertengerecht. Zehn weitere Kfz-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.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat anschließend in seiner Sitzung am 25.05.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20.11.2020 bis 23.12.2020 durchgeführt.

## Weiteres Vorgehen

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

Vor dem Satzungsbeschluss ist über die folgend aufgeführten Anregungen bzw. Hinweise aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB sowie über die Anregungen aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beraten und zu entscheiden. Die Schreiben sind dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

### **1. PLEdoc GmbH**

**Schreiben vom 01.08.2019, 26.02.2020 und 11.12.2020**

#### **Anregungen:**

*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 beigelegten 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.*

#### **Prüfung der Anregungen:**

Die Anregungen der PLEdoc GmbH sind begründet. Insofern sollte diesen gefolgt werden. Die Ferngasleitung nebst Schutzstreifen wurde daher in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen.

Die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits zur öffentlichen Auslegung in der Begründung aufgeführt und im Bebauungsplan festgesetzt bzw. räumlich fixiert. Mit Schreiben vom 11.12.2020 wurden dementsprechend von der PLEdoc GmbH keine Bedenken mehr geltend gemacht.

### **Ergebnis:**

Den Anregungen der PLEdoc GmbH sollte gefolgt werden.

## **2. Emschergenossenschaft Schreiben vom 13.08.2019, 28.02.2020 und 15.12.2020**

### **Anregungen:**

*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 m<sup>2</sup> gerechnet. In Hinblick auf die schon erwähnte „Zukunftsvereinbarung Regenwasser“ / Zukunftsinitiative „Wasser in der Stadt von morgen“ wäre es aus Sicht der Emschergenossenschaft sinnvoll, die Umsetzung von z. B. durchlässigen Parkplatzbefestigungen oder Gründächern zu prüfen.“*

### **Prüfung der Anregungen:**

Die grundsätzlichen Ausführungen bzw. die Hinweise der Emschergenossenschaft werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Umgang mit dem Niederschlagswasser bzw. zur Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems sind sinnvoll. Das Entwässerungskonzept sieht daher vor, das Niederschlagswasser der Dachflächen der geplanten Gebäude über Rigolenkörper ins Grundwasser zu versickern. Die Verkehrsflächen werden über Mulden-Rigolen-Systeme in den Pflanzflächen entlang der geplanten Lärmschutzwand sowie in den Pflanzflächen zwischen den Supermarktstellplätzen entwässert.

Mit Schreiben vom 15.12.2020 wurden dementsprechend von der Emschergenossenschaft keine Bedenken mehr geltend gemacht.

### **Ergebnis:**

Den Anregungen der Emschergenossenschaft sollte somit gefolgt werden.

### **3. Uniper Kraftwerke GmbH Schreiben vom 09.08.2019, 11.02.2020 und 16.12.2020**

#### **Anregungen:**

*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.*

#### **Prüfung der Anregungen:**

Die Stellungnahme der Uniper Kraftwerke GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. 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.

Mit Schreiben vom 16.12.2020 wurden dementsprechend keine Bedenken mehr geltend gemacht.

**Ergebnis:**

Den Anregungen der Uniper Kraftwerke GmbH sollte somit gefolgt werden.

**4. Bezirksregierung Münster, Dezernat 54  
Schreiben vom 02.08.2019, 19.02.2020 und 16.12.2020**

**Anregungen:**

*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.*

*Zu dem vorhandenen Trinkwassernotbrunnen Nr. 3 (Brunnenstraße) der Stadt Gladbeck wird gefordert, dass dieser nicht überbaut werden dürfe und hinsichtlich Betrieb, Wartung und Unterhaltung für die Stadt Gladbeck grundbuchlich zu sichern sei.*

**Prüfung der Anregungen:**

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. Dies erfolgt mit Hilfe einer geeigneten Regelung im Durchführungsvertrag.

Mit Schreiben vom 16.12.2020 wurden dementsprechend keine Bedenken mehr geltend gemacht.

**Ergebnis:**

Den Anregungen des Dezernates 54 der Bezirksregierung Münster sollte somit gefolgt werden.

**5. Unitymedia (jetzt Vodafone)  
Schreiben vom 07.08.2019, 26.02.2020 und 08.12.2020)**

**Anregung:**

*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.*

**Prüfung der Anregung:**

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

**Ergebnis:**

Der Anregung von Unitymedia / Vodafone soll dadurch gefolgt werden, in dem das Interesse an einer Versorgung des Plangebietes an den Vorhabenträger weitergeleitet wird.

**6. IHK Nord Westfalen  
Schreiben vom 30.07.2019, 26.02.2020 und 03.12.2020**

**Anregungen:**

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 m<sup>2</sup> 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 hiernach ausgeschlossen werden. Das Ziel 6.5-3 des LEP NRW (Beeinträchtigungsverbot) 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 zudem 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 solle, 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 fiel 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.*

### **Prüfung der Anregungen:**

In der Stellungnahme vom 26.02.2020 begrüßt die IHK die Umsetzung ihrer vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB. In einer weiteren Stellungnahme im Rahmen der anschließenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird von der IHK festgestellt, dass die in den vorangegangenen Beteiligungen geäußerten Anregungen im Wesentlichen berücksichtigt wurden.

#### **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. Insofern muss der Anregung in diesem Punkt nicht gefolgt werden.

#### **zu 6.2 und 6.3:**

Die Sortimentsliste wurde entsprechend in Bezug auf das Sortiment „Elektrohaushaltsgeräte (ohne Großgeräte)“ angepasst. Diese werden nicht mehr als nahversorgungsrelevant eingestuft. Darüber hinaus wurde die Liste der zulässigen Sortimente gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ergänzt.

Die vorgenommenen Änderungen der Planung entsprechen somit den vorgebrachten Anregungen 6.2 und 6.3 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. Die Tatsache, dass 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 soll nicht umgesetzt werden.

**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.

**Ergebnis:**

Den Anregungen der IHK sollte in den Punkten 6.2, 6.3, 6.5 und 6.6 gefolgt werden. Die Anregungen 6.1 und 6.4 sind nicht zutreffend bzw. städtebaulich nicht begründet oder nicht stichhaltig. Nach Abwägung der genannten Anregungen gegen die übrigen Belange sollte daher den Anregungen 6.1 und 6.4 nicht gefolgt werden.

**7. Kreisverwaltung Recklinghausen**

**Schreiben vom 14.08.2019, 02.03.2020 und 17.12.2020**

**Anregungen:**

*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 m<sup>2</sup> 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 seien unabhängig vom Vorhandensein schutzwürdiger Böden anzuwenden. Die DIN 19731 sowie die DIN 18915 seien bei Bodenarbeiten zu beachten. Desgleichen sei 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 dazugehörigen 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. Es wird weiterhin klargestellt, 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 einhalten.*

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 sehe 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 Bebauungsplan, 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.*

### **Prüfung der Anregungen:**

#### **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, wird jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung erarbeitet und vorgelegt werden. Der Umgang mit potentiell vorhandenen Anschüttungen im Bereich der geplanten Rigolen soll im Gutachten ebenfalls abgearbeitet werden.

Unabhängig davon, ist in jedem Fall die Entwässerung des Grundstückes gesichert.

Im Ergebnis wird der Stellungnahme der „Unteren Bodenschutzbehörde“ gefolgt. In der Stellungnahme vom 17.12.2021 wurden dementsprechend auch keine Bedenken mehr geltend gemacht. In der genannten Stellungnahme wird lediglich darauf hingewiesen, dass die Untere Bodenschutzbehörde bei Vorliegen des angekündigten Bodengutachtens weiter zu beteiligen ist.

**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 wurden der unteren Wasserbehörde mittlerweile zur Verfügung gestellt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird das erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchgeführt werden. Insofern wurde den Anregungen der „Unteren Wasserbehörde“ gefolgt. In der Stellungnahme vom 17.12.2021 wurden dementsprechend keine Bedenken mehr geltend gemacht.

**zu 7.3:**

Die abgegebene Stellungnahme der "Oberen Bauaufsicht" wird zur Kenntnis genommen. Die Frage der Notwendigkeit einer Abweichung der Abstandsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wurde erneut geprüft. 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.

Außerdem wurde die Frage einer Beeinträchtigung der Kundenverkehre durch die Anlieferung erneut überprüft. Die wenigen Anlieferungsverkehre über den Tag verteilt über den Kundenparkplatz sind nach Auffassung der Stadt vertretbar und werden zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen.

Demnach wurden die angeregten Überprüfungen der Planung in den genannten Punkten durchgeführt. Bedenken seitens der „Oberen Bauaufsicht“ bestehen laut Schreiben vom 17.12.2020 nicht.

**Ergebnis:**

Den Anregungen der Kreisverwaltung Recklinghausen sollte in den Punkten 6.1 und 6.2 gefolgt werden. Den Anregungen zu 6.3 zur Überprüfung der Notwendigkeit einer Abweichung der Abstandsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und der Frage einer gegenseitigen Störung bei einer Anlieferung über den Kundenparkplatz sollte ebenfalls gefolgt werden.

**8. Stadtverwaltung Gelsenkirchen  
Schreiben vom 30.07.2019 und 20.11.2020**

**Anregungen:**

*8.1 Die Stadtverwaltung Gelsenkirchen teilt in ihrer abgegebenen Stellungnahme vom 30.07.2020 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.*

*8.2 Mit Schreiben vom 23.11.2020 bedankt sich die Stadt Gelsenkirchen für die ergänzende Untersuchung durch den Gutachter und teilt mit, dass ausgehend von den ermittelten Werten (Umsatzumverteilung von 6-8%) eine Gefährdung des Standortes in Scholven nicht auszuschließen sei. Ursächlich dafür sei, dass sich bekanntermaßen auch Umverteilungen unter 10% negativ auswirken könnten. Die Stadt Gelsenkirchen teile dabei auch nicht die Auffassung des Gutachters hinsichtlich der „guten Wettbewerbsposition“ des Nahversorgungsstandortes in Scholven im Vergleich zu voraussichtlich demnächst zwei Nahversorgungszentren in Gladbeck in unmittelbarer Nähe zum Scholvener Standort. Ausgehend von der Annahme, dass mit Annahmebeschluss zur im Parallelverfahren durchgeführten 18. FNP-Änderung und mit Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 176 der Planbereich auch tatsächlich in einem politisch beschlossenen neuen gefassten ZVB Zweckel Mitte liege, würden von der Stadt Gelsenkirchen keine weiteren Anregungen mehr vorgebracht.*

### **Prüfung der Anregungen:**

#### **zu 8.1:**

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 zu einer Umsatzminderung von 0,3 bis 0,4 Mio. € führen könnten, was rund 6 - 8% des Umsatzes entspricht. 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.

Demnach wurde der Anregung der Stadt Gelsenkirchen hinsichtlich einer erneuten Überprüfung bzw. Bewertung der Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur der Stadt Gelsenkirchen im Stadtteil Scholven durch den Gutachter entsprochen. Nachteilige Auswirkungen sind jedoch für den Nahversorgungsstandort Gelsenkirchen-Scholven nach gutachterlicher Einschätzung nicht zu erwarten.

**zu 8.2:**

Die Auffassung der Stadt Gelsenkirchen, dass eine Gefährdung des Standortes in Scholven nicht auszuschließen sei, weil sich bekanntermaßen auch Umverteilungen unter 10% negativ auswirken könnten, wird seitens der Stadt Gladbeck nicht geteilt.

Diese Einschätzung der Stadt Gladbeck basiert auf der erneuten gutachterlichen Stellungnahme der Cima, welche die Auswirkungen auf den Standort Scholven explizit untersucht hat und im Ergebnis keine nennenswerten Beeinträchtigungen für den betreffenden Nahversorgungsstandort feststellen konnte.

Darüber hinaus kann festgestellt werden, dass die Voraussetzung für die Zurückstellung der Anregungen und Bedenken der Stadt Gelsenkirchen zu diesem Punkt erfüllt werden.

Ursächlich dafür ist der Umstand, dass der Planbereich mittlerweile Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Zweckel ist. Der Rat der Stadt Gladbeck hatte hierzu in seiner Sitzung am 11.10.2018 das Nahversorgungskonzept entsprechend fortgeschrieben.

**Ergebnis:**

Den Anregungen zur erneuten gutachterlichen Prüfung zu den Auswirkungen des Nahversorgungsstandortes sollte gefolgt werden. Die erneute Prüfung ergab keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

Den Bedenken hinsichtlich der möglichen negativen Auswirkungen auch bei Umverteilungen unterhalb einer Schwelle in Höhe von 10% sollte nicht gefolgt werden. Zum einen sind die geäußerten Bedenken unbegründet bzw. nicht zutreffend, da diese vom Gutachter widerlegt wurden. Zum anderen ist der Planbereich durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

## **9. Schreiben einer Bürgerin** **Schreiben vom 25.11.2020**

### **Anregungen:**

#### **9.1 Lebensmittelmarkt**

*Laut Begründung soll der Lebensmittelmarkt als Nahversorger die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Zweckel sichern. Nahversorger decken lt. gängiger Rechtsprechung die Versorgung in einem Umkreis von 700 Metern Radius ab, also in einer Distanz, die normalerweise zu Fuß oder mit dem Rad zurück gelegt wird und nicht mit dem Auto gefahren werden sollte.*

*Laut Planzeichnung und Begründung sollen jedoch für die Erschließung des Nahversorgers 88 Stellplätze sowie Flächen für Fahrräder entstehen. Die Fläche für Fahrräder ist 25,20 qm groß und solle laut Begründung Platz für 12 Fahrräder bieten. Für 88 PKW-Stellplätze würde eine Fläche von 1.232 qm vorgehalten. Die Entwurfsplanung sähe demnach für Fahrräder gerade mal 2 % der Pkw-Stellplatzfläche vor.*

*Das Stellplatzangebot des Nahversorgers umfasse also insgesamt 100 Stellplätze: 88 für Kraftfahrzeuge und 12 für Fahrräder. Diese Verteilung widerspräche den vom Rat bzw. seinen Ausschüssen beschlossenen Zielen im Radverkehrskonzept Fahrradfreundliches Gladbeck 2025, Ziele und Leitlinien (Stadt Gladbeck, Sept. 2019) Dort hieße es: Steigerung des Radverkehrsanteils am städtischen Modal Split auf mindestens 25 % im Jahr 2025. Damit einhergehend die Reduzierung der (vermeidbaren) Wege im Kfz-Verkehr und die gleichzeitige Verlagerung auf den Umweltverbund. (...) Alle Projekte und Arbeiten der Stadt orientierten sich an den damit zu erwartenden höheren Radverkehrsmengen und legten diesen entsprechende Qualitätsstandards zugrunde. Danach müssten mindestens 25 Radabstellanlagen errichtet werden. Mit der vorliegenden Planung würde der Rat seine eigene Zielsetzung, den Radverkehr auf mindestens 25% zu steigern unterlaufen. Weiter wird vom ADFC gefordert, dass der Plan die Qualität der Radabstellanlagen definiert. Es sind komfortable Anlehnbügel erforderlich, die ausreichend Abstand bieten, um das Rad mit den Einkäufen zu beladen, und außerdem müssen Flächen für Lastenräder und Fahrradanhänger vorgehalten werden, um die Ziele des Radverkehrskonzeptes und eine Verkehrswende zu befördern.*

*Außerdem beachte die Planung den mit Beschluss 46/2019 vom Rat ausgerufenen Klimanotstand nicht. Die Stadt Gladbeck will deshalb ihre Bemühungen um den Klimaschutz noch weiter verstärken. Ein Nahversorger für die wohnungsnaher Versorgung, der hauptsächlich Kundinnen und Kunden in einem Radius von 700 Metern ansprache und 88 Pkw-Stellplätze, aber nur 12 Fahrradstellplätze vorsähe, stünde zu diesem Klimaziel diametral im Widerspruch.*

*Der Klimanotstandsbeschluss wie auch das Radverkehrskonzept fänden in die Entwurfsbegründung keinen Eingang. Die Beschlussfassungen des Rates würden dementsprechend missachtet. Vom ADFC würde daher gefordert, die Anzahl der Radabstellplätze für den Lebensmittelmarkt auf mind. 25 zu erhöhen.*

## 9.2 Wohnbebauung

*Die Bürgerin stellt fest, dass die Planzeichnung eine Wohnbebauung mit insgesamt 24 Wohnungen mit 30 PKW Stellplätzen vorsähe. Fahrradstellplätze seien in der Planzeichnung nicht vorgesehen, was ebenfalls Radverkehrskonzept und Beschluss des Klimanotstandes widerspricht. Ebenso wird die Stellplatzsatzung vom 1.1.2019 missachtet, die vorsähe, dass je 100 m Wohnfläche mindestens 3 Fahrradstellplätze vorzusehen seien.*

*Die schnelle und komfortable Verfügbarkeit des Fahrrads am Wohnort sei entscheidend für das verfolgte Ziel, den Radverkehrsanteil am Modal Split auf mindestens 25 % zu steigern. Die Fahrradstellplätze seien also ebenerdig, überdacht und mit ausreichend Flächen anzulegen, ohne dass Treppen überwunden werden müssten. Diese Anforderungen seien im Durchführungsvertrag verbindlich zu definieren.*

*Der ADFC fordere daher, die Anzahl der Radabstellplätze für die Wohnbebauung auf mindestens 48 zu erhöhen.*

### **Prüfung der Anregungen:**

#### **zu 9.1:**

Eine Beurteilung der geplanten Fahrradabstellplätze alleine anhand ihrer Flächengröße im Verhältnis zur Flächengröße der Pkw-Stellplatzanlage ist wenig aussagekräftig. Der Flächenbedarf eines abgestellten PKWs ist um ein vielfaches größer als der eines Fahrrades. Zielführender ist vielmehr eine Betrachtung der geplanten Anzahl der Fahrradabstellplätze.

Hierzu kann festgestellt werden, dass sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, für den Lebensmittelmarkt mindestens die gemäß Entwurf der Stellplatzverordnung des Landes NRW erforderliche Anzahl an Fahrradstellplätzen zu realisieren (1 Stellplatz je 40 qm Verkaufsfläche). Demnach werden somit insgesamt 38 und nicht lediglich 12 Fahrradabstellplätze errichtet. Falls die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Fahrradstellplätze hierfür nicht ausreichend sein sollte, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung an anderem Ort auf dem Vorhabengrundstück. Die Standortwahl erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.

Weiterhin bleibt festzustellen, dass die Anzahl der geplanten 88 Pkw-Stellplätze im unteren Bereich der internen Vorgaben der Lebensmittelbranche in Bezug auf die erforderlichen Stellplatzflächen liegt.

Die Anzahl von 38 Fahrradabstellplätzen entspricht darüber hinaus einem Anteil von 30 % an der Gesamtzahl aller Stellplätze. Durch diese Maßnahme wird nach Auffassung der Stadt Gladbeck ein wirksamer Beitrag zur Erreichung der Ziele des Radverkehrskonzeptes geleistet.

Im Ergebnis ist daher die Behauptung, dass durch die Planung die Vorgaben der Stadt im Hinblick auf den Klimaschutz und die Ziele des Radverkehrskonzeptes missachtet würden, als unbegründet anzusehen. Ungeachtet dessen, wird die Forderung auf Errichtung von mind. 25 Fahrradabstellplätzen für den Lebensmittelmarkt mit einer Anzahl von 38 Stück sogar deutlich übertroffen.

**zu 9.2:**

In der Planzeichenverordnung sind Fahrradstellplätze nicht vorgesehen. Sie können bei Wohnhäusern sowohl im Freiraum wie auch in den Gebäuden geplant werden.

Für die Wohngebäude ergibt sich die Zahl und die Qualität der notwendigen Fahrradstellplätze aus der Stellplatzsatzung gemäß § 48 Absatz 3 Satz 1 Bauordnung NRW der Stadt Gladbeck vom 18.12.2018 in der derzeit gültigen Fassung. Die Verpflichtung hierzu ist unabhängig davon zusätzlich auch im Durchführungsvertrag fixiert.

Eine genaue Festlegung der Standorte und der Größe der Fahrradabstellanlagen für die Wohnbebauung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich. Ein entsprechender Stellplatznachweis ist im anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu führen und somit rechtlich gesichert.

**Ergebnis:**

Den Anregungen der Bürgerin zum Lebensmittelmarkt sollte in der Weise gefolgt werden, als dass die Anzahl der Fahrradabstellplätze für den Lebensmittelmarkt auf insgesamt 38 Stück im Durchführungsvertrag festgeschrieben wird.

Den Anregungen zur Wohnbebauung sollte in der Weise gefolgt werden, als dass die Belange der Fahrradabstellanlagen für die geplanten 24 Wohnungen über die gültige Stellplatzsatzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geregelt wird. Zusätzlich sollte eine Sicherung mit Hilfe des Durchführungsvertrages erfolgen.

**10. Schreiben einer Bürgerin  
Schreiben vom 15.12.2020**

**Anregungen:**

*Die Bürgerin nimmt für den BUND (Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland Gladbeck) zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 176 „Feldhauser Straße / Brunnenstraße“ Stellung:*

10.1 Die Planung sähe vor, dass von insgesamt 88 Bäumen 56 gefällt werden sollen. Eine genaue Prüfung der Bäume und deren Qualitäten sei offensichtlich nicht erfolgt. Die Entwurfsbegründung suggeriere, dass lediglich eine Luftbilddauswertung erfolgt sei. Auf Seite 26 der Entwurfsbegründung hieße es weiter: „Hierbei könnte es sich unter anderem um geschützte Bäume gemäß § 3 Absatz 2 Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Gladbeck handeln.“ Die Vermutung („könnte“) wird im Folgenden nicht weiter aufgeklärt, sondern unmittelbar vom Ausnahmetatbestand der Satzung Gebrauch gemacht. Eine gerechte Abwägung bzw. der Versuch zur Vermeidung oder Minimierung der Eingriffe erfolge nicht. Es wird daher eine Vermeidung von Eingriffen bzw. mindestens deren Minimierung gefordert.

Die positive Wirkung der großkronigen Bäume für den Menschen würde weder beurteilt noch beschrieben. Staubbindung, Sauerstoffbildung und Kühlung des Umfelds seien Eigenschaften, die durch die Fällung verloren gingen. Diese Eingriffe müssten bewertet und kompensiert werden.

10.2 Die Zerstörung der Flora berge auch Folgen für die Fauna und den Menschen. Laut Artenschutzgutachten sei das Grundstück mit seinem umfangreichen Baumbestand unter anderem Habitat von Fledermäusen. Auch hier erfolge lediglich der Hinweis zur ökologischen Baubegleitung, sprich zur Zerstörung des Habitats. Ersatzquartiere - beispielsweise an der Fassade der neuen Baukörper bei gleichzeitiger Reduzierung der Beleuchtung - würden nicht in Erwägung gezogen oder angeboten. Auch hier würden Eingriffe nicht vermieden oder wenigstens reduziert. –Die Bürgerin regt daher die Festsetzung von Fledermausquartieren an den Fassaden der Baukörper sowie eine Reduzierung der Lichtemissionen ab Dämmerung an.

10.3 Bezüglich der zu erwartenden Versiegelung mache die Entwurfsbegründung widersprüchliche Aussagen. Auf Seite 20 hieße es hier: „Die Versiegelung wird sich durch die Planung nahezu verdoppeln“, während es eine Seite weiter heißt, dass der Versiegelungsgrad um „etwa 20 Prozent“ zunähme. Durch die geplanten Stellplätze und die Bauten würde die Fläche nahezu vollkommen versiegelt. Das Stellplatzangebot sei für einen Nahversorger völlig übertrieben. Es fehle ein großzügiges Angebot für radfahrende Kunden/-innen. Die Stellplätze sollten als Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen angelegt werden, um den Eingriff zu minimieren. Außerdem sollten mehr und größere Baumquartiere und einheimische Heckenreihen zur Gliederung der Stellplatzanlage vorgesehen werden. Es wird daher der Schutz und Erhalt weiterer Bäume durch die Reduzierung der Kfz-Stellplatzanlagen zugunsten eines größeren Angebots für Radfahrende angeregt.

10.4 Die Bürgerin bemängelt, dass Aussagen zur Begrünung des Baukörpers fehlen würden. Die Fassaden sollten großflächig mit heimischen Gehölzen dauerhaft begrünt werden. Gleiches gelte für die Dachflächen. Hier sollte eine Dachbegrünung bei gleichzeitiger solarenergetischer Nutzung festgesetzt werden. Die Dachbegrünung würde Niederschlagswasser zurückhalten und zur Verdunstung beitragen. Dies hätte positive Effekte auf das Mikroklima. Außerdem würde wichtiger Lebensraum für Kleinlebewesen angeboten.

### **Prüfung der Anregungen:**

#### **zu 10.1:**

Die Stadt Gladbeck hat das Plangrundstück dem Vorhabenträger zum Zwecke der Bebauung nach dessen Projektbeschreibung veräußert. Dabei wurden im Kaufvertrag zunächst keine Auflagen bezüglich zu erhaltender Bäume vereinbart.

Geschützte Bäume dürfen gemäß § 4 Baumschutzsatzung Gladbeck grundsätzlich nicht beschädigt oder entfernt werden. Allerdings werden Bedingungen für Ausnahmeregelungen nach § 6 der Baumschutzsatzung Gladbeck festgelegt, die auf das Vorhaben im Bebauungsplangebiet zutreffen. Deshalb kann eine Genehmigung erteilt werden, dass Bäume, die einer Verwirklichung der Planinhalte im Weg stehen, entfernt werden können. Die geplante Bebauung lässt einen Erhalt aller Bestandsbäume nicht zu. Der Entfall bezieht sich auf 31 Ahorne, 17 Laubbäume, 4 Platanen, 2 Kiefern und 2 Buchen. Für die entfallenden Bäume und Biotope erfolgt jedoch ein ökologischer Ausgleich.

Die Bewertung der Eingriffe wurde nach den einschlägigen Richtlinien durchgeführt, das Kompensationsdefizit wird vollständig ausgeglichen. Damit werden implizit auch die Eingriffe in die beschriebenen ökologischen Funktionen ausgeglichen.

#### **zu 10.2:**

Gemäß Artenschutzprüfung sind Vorkommen gebäudenutzender Fledermausarten wie der Zwergfledermaus oder der Breitflügelfledermaus nicht sicher auszuschließen. Durch den Abriss der Gebäude könnte es zur Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG kommen.

Um Verletzungen von Verbotstatbeständen für die Artengruppe der Fledermäuse zu vermeiden, ist wenige Tage vor dem Abriss/Rückbau eines Gebäudes oder eines für Fledermäuse relevanten Gebäudeteiles eine Kontrolle (Detektorkontrolle) auf ausfliegende Fledermäuse durchzuführen. Die Abrissarbeiten sind von einer für die Artengruppe der Fledermäuse fachkompetenten Person im Zuge einer ökologischen Baubegleitung zu begleiten. Sollten Hinweise gefunden werden, sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung Vermeidungsmaßnahmen abzuleiten und durchzuführen.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der o. g. Vorgaben zur Artengruppe der Fledermäuse nicht zu Verstößen gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz führt.

**zu 10.3:**

Die Aussagen zur Versiegelung wurden überprüft und in der Begründung korrigiert. Die Versiegelung beträgt heute 52 % und nimmt um 22 Prozentpunkte zu.

Hinsichtlich der Anregung zu den Fahrradabstellplätzen wird auf die Ausführungen zu 9.1 verwiesen

Auf der Stellplatzanlage werden acht standortgerechte, heimische Bäume angepflanzt. Eine weitere Begrünung der Stellplatzanlage durch den Wegfall weiterer Stellplätze kann - über das geplante Maß hinaus - angesichts des begrenzten Raums für den geplanten Nahversorger nicht erfolgen. Hierzu wird ebenfalls auf die Ausführungen zu 9.1 verwiesen.

Dies gilt auch für die Anregung, die Stellplätze als Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen anzulegen. Da das hier anfallende Niederschlagswasser ebenfalls dem Mulden-Rigolen-System zugeführt wird, erfolgt hier bereits eine Kompensation. Darüber hinaus wird das hierdurch verursachte Biotopwertdefizit ebenfalls vollständig ausgeglichen.

**zu 10.4:**

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hatte in seiner Sitzung am 01.09.2020 die Gladbecker Gründachstrategie beschlossen, um im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung den Bau von Gründächern zu fördern. Im Detail wurde u. a. auch folgender Beschluss getroffen:

"Bei künftigen Bebauungsplänen ist stets die Verpflichtung einer mindestens extensiven Dachbegrünung auf Flachdächern und flachgeneigten Hauptdächern (Dachneigung bis 15°) von Gebäuden und Nebenanlagen festzusetzen oder alternativ in städtebaulichen Verträgen verbindlich zu vereinbaren."

Im vorliegenden Fall erfolgt die Verpflichtung zur Dachbegrünung mit Hilfe des Durchführungsvertrages. In diesem ist festgelegt, dass das Flachdach des Einkaufsmarktes sowie die Flachdächer der beiden Wohngebäude im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 12 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert  $C < 0,45$  erzielt.

**Ergebnis:**

Den Anregungen der Bürgerin zum Punkt 10.1 sollte nicht gefolgt werden, da ein vollständiger Ausgleich der zu fällenden Bäume erfolgt.

Den Anregungen zum Punkt 10.2 sollte in der Weise gefolgt werden, als dass wenige Tage vor dem Abriss/Rückbau eines Gebäudes oder eines für Fledermäuse relevanten Gebäudeteiles eine Kontrolle (Detektorkontrolle) auf ausfliegende Fledermäuse durchgeführt wird.

Den Anregungen zum Punkt 10.3 sollte in der Weise gefolgt werden, als dass eine Korrektur der Aussagen zur Versiegelung vorgenommen wird und die Belange der Fahrradabstellanlagen über den Durchführungsvertrag fixiert werden.

Den übrigen Anregungen zum Punkt 10.3 sollte nicht gefolgt werden, da diese städtebaulich nicht begründet sind.

Den Anregungen zu Punkt 10.4 soll in der Weise gefolgt werden, als dass die Verpflichtung zur Herstellung einer Dachbegrünung im Durchführungsvertrag festgeschrieben wird.

### **Weiteres Vorgehen:**

Als nächster Verfahrensschritt ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen nachdem zuvor über die Anregungen und Bedenken entschieden wurde.

**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 50 %. Die Versiegelung wird sich durch die Planungen weiter erhöhen. 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 m<sup>2</sup> vorliegt, ist gemäß DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis zu erbringen.

**Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

**I. Beschlüsse über Anregungen**

**zu 1.: Anregungen der PLEdoc GmbH**

Den Anregungen wird gefolgt.

**2.: Anregungen der Emschergenossenschaft**

Den Anregungen wird gefolgt.

**zu 3.: Anregungen der Uniper Kraftwerke GmbH**

Den Anregungen wird gefolgt.

**zu 4.: Anregungen der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54**

Den Anregungen wird gefolgt.

**zu 5.: Anregung der Unitymedia (jetzt Vodafone)**

Der Anregung wird gefolgt.

**zu 6.: Anregungen der IHK Nord Westfalen**

6.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

6.2: Der Anregung wird gefolgt.

6.3: Der Anregung wird gefolgt.

6.4: Der Anregung wird nicht gefolgt.

6.5: Der Anregung wird gefolgt.

6.6: Der Anregung wird gefolgt.

**zu 7.: Anregungen der Kreisverwaltung Recklinghausen**

7.1: Der Anregung wird gefolgt.

7.2: Der Anregung wird gefolgt.

7.3: Der Anregung wird gefolgt.

**zu 8.: Anregungen der Stadtverwaltung Gelsenkirchen**

8.1: Der Anregung wird gefolgt.

8.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.

**zu 9.: Anregungen einer Bürgerin**

9.1: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

9.2: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

**zu 10.: Anregungen einer Bürgerin**

10.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

10.2: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

10.3: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

10.4: Der Anregung wird 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. 176, Gebiet: Feldhauser Straße / Brunnenstraße**

Mit der Begründung vom 11.02.2021 wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 176, Gebiet: Feldhauser Straße / Brunnenstraße wie folgt als Satzung beschlossen:

**ORTSATZUNG**  
**über die städtebauliche Ordnung des Gebietes**  
**Feldhauser Straße / Brunnenstraße**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 176**  
**vom .....2021**

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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) 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 .....2021 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 176, Gebiet: Feldhauser Straße / Brunnenstraße als Satzung beschlossen.

**§ 1**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 176, Gebiet: Feldhauser Straße / Brunnenstraße besteht aus zwei Blättern zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 176, Gebiet: Feldhauser Straße / Brunnenstraße ist auf den Blättern mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

**§ 2**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Gladbeck in Kraft.

Die Bürgermeisterin



---

- Bettina Weist -

---

In der Sitzung des

- \_\_\_\_\_-Ausschusses
  - Rates
  - Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses
- am \_\_\_\_\_ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: