

Vorlage Nr. 22/0320

Federf. Stadtamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Vorberatung	25.08.2022	10
Rat	Ratsherr Kleimann	Entscheidung	15.09.2022	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 174

Gebiet: Hermannstraße, Sandstraße

I. Beschlussfassung über Anregungen

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

Begründung:

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Grundstück des bestehenden Lidl-Marktes an der Sandstraße / Hermannstraße. Der bestehende Verbrauchermarkt soll zeitnah abgerissen und durch den Neubau eines größeren Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm ersetzt werden.

Zur Zeit besteht für den Planbereich kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach dem § 34 BauGB. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, besteht kein Planungsrecht.

Der Vorhabenträger, die Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, beabsichtigt daher, das Planungsrecht mit Hilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB zu schaffen, der Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

Zu diesem Zweck hat die Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 23.05.2017 den Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Der Planungs- und Bauausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 07.09.2017 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

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

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 der CIMA Beratungs- und Management GmbH Köln nachgewiesen.

Im weiteren Verfahren wurde dieses Gutachten durch eine Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters des Gutachterbüros Stadt + Handel, Dortmund im August 2021 ergänzt bzw. überarbeitet.

Darüber hinaus wurde mit dem Vorhabenträger am 21.06.2017 eine Rahmenvereinbarung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung abgeschlossen. Diese sieht die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit 1.200 qm Verkaufsfläche samt zugehöriger Stellplatzanlage und Zufahrten sowie Außenanlagen vor. In der Rahmenvereinbarung hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, den Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Basis des von ihm vorgelegten städtebaulichen Konzeptes vom 23.05.2017 in enger und kooperativer Abstimmung mit der Stadt zu entwickeln.

Außerdem wurde bis zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Für die angestrebte Entwicklung ist zusätzlich die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieser stellt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde ebenfalls in der Sitzung am 07.09.2017 gefasst.

Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 23.07. bis 05.08.2019 durchgeführt worden.

Anregungen zum Planverfahren sind nicht vorgebracht worden.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.07. bis 22.08.2019 beteiligt. Während dieser Beteiligung sind Anregungen von der Emscher-Genossenschaft, dem Kreis Recklinghausen, der Bezirksregierung Arnsberg – Dez. 65, der E.ON SE, der Stadt Gelsenkirchen, der Industrie- und Handelskammer, der Uniper Kraftwerke GmbH und der Handwerkskammer vorgebracht worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 13.12.2021 bis 18.01.2022 durchgeführt.

Es wurden Anregungen von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität hat anschließend in seiner Sitzung am 12.05.2022 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 07.06.2022 bis 07.07.2022 durchgeführt. Es wurden erneut Anregungen von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

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 Träger öffentlicher Belange und der sonstigen 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. Emschergenossenschaft

Schreiben vom 16.08.2019, 13.01.2022 und 07.07.2022

Anregungen:

Gegen die vorgesehene Art der Entwässerung bestehen seitens der Emschergenossenschaft keine Bedenken. Aus der bereits vorhandenen Erschließung des Gebietes ergeben sich keine weiteren Verpflichtungen zur ortsnahen Bewirtschaftung der Niederschlagsabflüsse.

Im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel und die klimatische Belastung im Plangebiet und seinem Umfeld wird seitens der Emschergenossenschaft jedoch empfohlen, zu prüfen, ob auch die Entwässerung der Dachflächen - neben der Entwässerung der Stellplätze - über Mulden-Rigolen oder Rigolen erfolgen könne. Zur Reduzierung der klimatischen Belastungssituation sollten die vorgesehenen Rigolen als Teilspeicherrigolen ausgeführt werden, so dass sie neben der Funktion der Versickerung auch die Wasserversorgung der vorhandenen sowie ggf. noch weiterer zu pflanzender Bäume übernehmen können (Ausgestaltung z.B. als sogenannte Baumrigolen). Zur Minimierung der zu bewirtschaftenden Abflüsse wird weiterhin eine durchlässige Befestigung der Stellplätze empfohlen.

In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs würde nicht auf eine möglicherweise gegebene Gefährdung durch oberflächige Abflüsse bei Starkregen eingegangen. Diese Prüfung sollte nachgeholt werden, um den Anforderungen an die Klimawandelanpassung zu erfüllen und ggf. konstruktive Maßnahmen vorzusehen, die einen Wassereintritt in kritische Bereiche (Gebäude, Versorgungsanlagen etc.) verhindern können.

Prüfung der Anregungen:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde 2021 durch das Ing.-Büro Jonas Rademacher ein neues Entwässerungskonzept erarbeitet, das dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugrunde liegt.

Niederschlagswasser:

Derzeit entwässert das Regenwasser der vorhandenen Dach- und Verkehrsflächen zum Teil durch Versickerung über ein Rohr-Rigolen-System und zum Teil über einen bestehenden Kanalanschluss an den Mischwasserkanal in der Hermannstraße.

Für den neu geplanten LIDL Markt ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers der Dach- und Verkehrsflächen geplant. Die Einzugsgebiete vor dem Neubau werden an Muldenrigolen-Systeme angeschlossen. Die Dachflächen und ein Teileinzugsbereich im Osten entwässern in eine zentrale Versickerungsanlage aus Rigolenkästen im südöstlichen Grundstücksteil. Flächen an der Einfahrt zur Sandstraße entwässern über ein Rigolensystem.

Auch im nördlichen Grundstücksteil erfolgt der Anschluss an das geplante Mulden-Rigolen-System. Hierzu werden die bestehenden Kanäle auf dem Grundstück weitergenutzt. Diese entwässern nach Vorhabenrealisierung in die geplante Versickerungsanlage, statt wie derzeit in den städtischen Mischwasserkanal.

Da die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen soll, ist eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers nicht erforderlich.

Das Grundwasser wurde, gemäß der durchgeführten Bodenuntersuchung, im Bereich des Grundstückes in einer Tiefe von mehr als 6 Metern unter Geländeoberkante angetroffen. Somit ist die Einhaltung des notwendigen Flurabstandes zwischen Unterkante Rigole und Grundwasser gewährleistet.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser des zukünftigen Marktes wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Sandstraße angeschlossen.

Überflutung:

Die vorgegebene Topografie bedingt, dass alle Starkregenereignisse, welche die Auslegung der Grundstücksentwässerung überschreiten, von Norden her auf den Lidl Markt zu laufen. Zum Schutz des Gebäudes wird das Relief des Parkplatzes so verändert, dass bei Starkregen eine Überflutungsfläche nördlich des Gebäudes auf dem Parkplatz entsteht, deren Wasserspiegel 13 cm unter der EFH des Marktes bleibt. Bei Ansatz eines 30-jährigen Regenereignisses als Bemessungsgröße ergibt sich ein notwendiges Überflutungsvolumen von 65 m^3 , und für das 100-jährige Regenereignis ein Überflutungsvolumen von 87 m^3 . In der Überflutungsfläche des Parkplatzes und in der Anlieferungsrampe können insgesamt 103 m^3 zurückgehalten werden, ausreichend für 100-jährige Regenereignisse.

In der Stellungnahme vom 13.01.2022 werden die genannten Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung ausdrücklich begrüßt. Auch in der Stellungnahme vom 07.07.2022 werden keine Bedenken mehr geltend gemacht. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass für solche Maßnahmen auch grundsätzlich Fördermittel der Emschergenossenschaft und des Landes NRW zur Verfügung stehen.

Ergebnis:

Den Anregungen der Emschergenossenschaft sollte gefolgt werden.

2. Kreis Recklinghausen

Schreiben vom 21.08.2019, 22.08.2019, 17.01.2022 und 04.07.2022

Anregungen:

2.1 *Der Kreis Recklinghausen als Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln bzw. direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten sei. Es sei geplant, das Niederschlagswasser über Rohr-Rigolen in das Grundwasser zu versickern. Die Aussage zur Versickerung solle auf der Basis eines Versickerungs- / Bodengutachtens (kf-Werte, GW-Flurabstände) getroffen werden, welches auch potentielle Schadstoffbelastungen (Altlastensituation) berücksichtige.*

Für das anfallende Niederschlagswasser der Parkplatz- und Verkehrsflächen sei eine Vorbehandlung vor der Versickerung erforderlich. Für die Vorbehandlung und Versickerung des Niederschlagswassers seien ausreichend Flächen als Flächen für die Wasserwirtschaft festzusetzen (zentrale Anlage).

Es soll ein Entwässerungskonzept aufgestellt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden. Die fachlichen Details könnten im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis geklärt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Genehmigungsverfahren zur Versickerung des Niederschlagswassers gem. §§ 8, 9 und 10 WHG sowie zur Genehmigung einer Regenwasserbehandlungsanlage gem. § 57 Abs. 2 LWG erforderlich sind, sofern das Niederschlagswasser versickert wird.

In der Stellungnahme vom 17.01.2022 wird von der Unteren Wasserbehörde festgestellt, dass geplant sei, das Niederschlagswasser über Rohr-Rigolen und Mulden-Rigolen in das Grundwasser zu versickern. Dabei soll das anfallende Niederschlagswasser der Parkplatz- und Verkehrsflächen vorgereinigt werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit für die Verlegung der fünf Grundwassermessstellen bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen liegt.

2.2 *Der Kreis als Untere Naturschutzbehörde macht keine grundsätzlichen Bedenken geltend.*

Hinsichtlich des abzuarbeitenden Artenschutzes wird um eine frühzeitige Abstimmung im Abbruchverfahren, als auch im weiteren Planverfahren gebeten.

2.3 *Die Untere Bodenschutzbehörde stellt fest, dass das Verfahrensgebiet zum allergrößten Teil als Altlastenstandort Nr. 4407/2052 „Fa. Beusekom, Hermannstr. 97“ im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Landes NRW erfasst sei. Aus der Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde sei die Sachverhaltsdarstellung in der Begründung bzw. im Umweltbericht korrekt und bedarf keinerlei Ergänzung. Die Untere Bodenschutzbehörde gibt den Hinweis, dass das dem Bebauungsplanentwurf beigefügte Bodengutachten der Dr. Meinecke & Schmidt Ingenieurgesellschaft „Neubau Lidl-Markt Sandstraße 24, Gladbeck; Baugrund- und Altlastenuntersuchung“ aus 2019 nicht den aktuellen Sach- und Kenntnisstand widerspiegeln. Es wird empfohlen, die Fläche im Planentwurf zeichnerisch und textlich festzusetzen und auf den Umstand der Bodenverunreinigung hinzuweisen.*

Prüfung der Anregungen:

zu 2.1:

Hinsichtlich des Entwässerungskonzeptes wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt Nr.1 verwiesen. Das Entwässerungskonzept wurde überarbeitet, dabei wurden die betreffenden Aspekte berücksichtigt. Die Entwässerungsanlagen wurden bemessen und ausreichende Flächen in der Planung vorgesehen. Eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist jedoch nicht erforderlich, da die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen soll.

Die Festsetzung einer „Fläche für die Wasserwirtschaft“ ist nicht erforderlich, da es sich nicht um einen Angebotsbebauungsplan sondern um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die erforderlichen Anlagen werden mit Hilfe des Entwässerungskonzeptes, welches Bestandteil des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird, festgeschrieben.

Das Entwässerungskonzept und der wasserrechtliche Antrag wurden im Oktober 2021 erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt.

In der Stellungnahme vom 17.01.2022 werden keine Bedenken oder Anregungen mehr vorgetragen. Vielmehr weist die Untere Wasserbehörde darauf hin, dass das Entwässerungskonzept mit dem Kreis Recklinghausen abgesprochen sei und die fachlichen Details in der wasserrechtlichen Erlaubnis geklärt werden.

zu 2.2:

Das Thema Artenschutz wurde mit Hilfe eines Artenschutzgutachtens bis zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgearbeitet. In der Stellungnahme vom 17.01.2022 werden die in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Umweltbüro Essen, Januar 2021) vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz gebäudebewohnender Fledermäuse seitens der Unteren Naturschutzbehörde begrüßt.

zu 2.3:

Die vom Kreis, als untere Bodenschutzbehörde, dargestellten Widersprüche der fachlichen Beurteilungen in den Gutachten und im Begründungstext sind darin begründet, dass durch den Gutachter nicht transparent gemacht wurde, dass Bereiche, z.B. der Parkplatz, untersucht wurden, die aufgrund der Vornutzung nie kontaminationsverdächtig waren. Darüber hinaus wurde der sanierte Bodenbereich untersucht. Hier kann lediglich festgestellt werden, dass der ausgetauschte Boden nicht verunreinigt ist. Nach Abbruch des bestehenden Verkaufsgebäudes werden ergänzende Bodenluftuntersuchungen zeigen, ob noch Restkontaminationen im Boden verblieben sind. Diese Maßnahmen werden konkret im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Der Kreis Recklinghausen empfiehlt außerdem eine Kennzeichnung im Bebauungsplan bezogen auf den massiven Grundwasserschaden im Untergrund des Baugebietes. Im Bereich des Baugebietes ist der einzige potenzielle Nutzer die Firma LIDL. Die Firma beabsichtigt nicht die Nutzung des Grundwassers. Im Baugenehmigungsverfahren wird aufgrund der Kontamination des Grundwassers eine Nutzung ohnehin untersagt. Insofern kann auf eine Kennzeichnung verzichtet werden.

Ergebnis:

Der Anregung der Kreisverwaltung Recklinghausen zu dem Punkt 2.1 sollte im Wesentlichen gefolgt werden. Lediglich der Anregung, eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers vorzusehen, sollte nicht gefolgt werden.

Der Anregung der Kreisverwaltung Recklinghausen zu dem Punkt 2.2 sollte gefolgt werden.

Der Anregung der Kreisverwaltung Recklinghausen zu dem Punkt 2.3 sollte im Wesentlichen gefolgt werden. Lediglich der Anregung, eine „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festzusetzen sollte nicht gefolgt werden.

3. Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW

Schreiben vom 06.08.2019

Anregungen:

Die Bezirksregierung Arnsberg bringt verschiedene Hinweise zu bergbaulichen Verhältnissen für das betroffene Grundstück vor. Es werden Bergwerksfelder bzw. Bewilligungsfelder benannt und eine Beteiligung der betroffenen Bewilligten angeregt.

Unabhängig davon wird mitgeteilt, dass nach den derzeit vorliegenden Unterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert sei.

Im Planungsbereich sei bis in die 1950er Jahre Steinkohlenbergbau in tiefen Bereichen (Teufe > 100 m) umgegangen.

Bei der Gewinnung von Steinkohle, die in tiefen Bereichen geführt wurde, seien nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher sei mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen oder Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sei nichts bekannt.

Prüfung der Anregung:

Der Anregung wurde bereits gefolgt. Die von der Bezirksregierung benannten Bewilligten wurden in das Verfahren zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB einbezogen. Anregungen bzw. Hinweise wurden jedoch keine vorgebracht.

In der Fassung der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung wurde bereits darauf hingewiesen, dass mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aufgrund der vorliegenden Unterlagen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht mehr zu rechnen ist.

Die Darstellung der konkreten Situation der betroffenen Bergwerksfelder ist in der Begründung zur öffentlichen Auslegung aufgenommen und dokumentiert worden.

In der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen mehr von der Bezirksregierung vorgebracht.

Ergebnis:

Der Anregung der Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW sollte gefolgt werden.

4. E.ON SE

Schreiben vom 01.08.2019, 15.12.2021 und 09.06.2022

Anregungen:

Die E.ON SE empfiehlt, die RAG Aktiengesellschaft, Postfach, 45058 Essen zu beteiligen, da diese für den ehemaligen Steinkohlenbergbau im Bereich des Bebauungsplanes zuständig sei.

Prüfung der Anregungen:

Der Anregung wurde gefolgt. Die RAG Aktiengesellschaft wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Anregungen bzw. Hinweise haben sich hieraus jedoch nicht ergeben.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt Nr. 3 verwiesen.

Ergebnis:

Der Anregung der E.ON SE sollte gefolgt werden.

5. Stadt Gelsenkirchen Scheiben vom 01.08.2019 und 12.01.2022

Anregungen:

Die Stadt Gelsenkirchen stellt fest, dass im Gutachten auf die Nahversorgungsstrukturen in Gelsenkirchen kein Bezug genommen würde, da sich nach dem Gutachten das Einzugsgebiet des erweiterten LIDL-Marktes nur auf das Stadtgebiet von Gladbeck beschränke. Diese Abgrenzung des Einzugsgebietes würde jedoch nicht weiter begründet und sei somit nicht nachvollziehbar. Ebenso werde kein Nachweis für die Nahversorgungsfunktion des erweiterten LIDL-Marktes erbracht (u. a. Darlegung der Kaufkraftabschöpfung im fußläufig erreichbaren Einzugsgebiet). Aus diesen Gründen bittet die Stadt Gelsenkirchen um eine Ergänzung des Gutachtens um diese Aspekte bei Zugrundelegung der nun geplanten 1.200 qm Verkaufsfläche, um die Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen der Stadt Gelsenkirchen und hier speziell auf den integrierten Nahversorgungsstandort am Scheideweg in Gelsenkirchen (ebenfalls LIDL) beurteilen zu können.

Auch vor dem Hintergrund der Nähe des Planstandortes zum Gladbecker zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Hauptzentrum Innenstadt (lediglich 300 m entfernt), der mit Netto, Aldi und Kaufland einen guten Nahversorgungsbesatz aufweise, und der Planung eines neuen großflächigen Edekas im Stadtteil Zweckel sieht die Stadt Gelsenkirchen zunehmend die Gefahr, dass durch eine Überdimensionierung des Nahversorgungsangebotes in Gladbeck die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Gelsenkirchen an der Stadtgrenze zu Gladbeck gefährdet werden.

Prüfung der Anregungen:

Die Anregungen der Stadt Gelsenkirchen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Ergänzung der Aussagen zur Einzelhandelsverträglichkeit im Hinblick auf den Nahversorgungsstandort in Gelsenkirchen-Scholven wurden durch das Gutachten von Stadt + Handel aus August 2021 aufgegriffen.

In der neuen Auswirkungsanalyse werden auch Randbereiche von Gelsenkirchen und Einzelhandel im Untersuchungsbereich im Westen Gelsenkirchens berücksichtigt. Die Auswirkungsanalyse ergibt, dass Auswirkungen auf randständigen Einzelhandel im Westen Gelsenkirchens empirisch nicht mehr valide darstellbar sind.

Das Gutachten von Stadt+Handel kommt zum Schluss, dass städtebaulich negative Auswirkungen weder auf das Hauptzentrum Gladbeck noch die Nahversorgungszentren oder die integrierte Nahversorgung in Gladbeck oder in Gelsenkirchen zu erwarten sind.

Daher wurden in der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der Stadt Gelsenkirchen mit Schreiben vom 12.01.2022 sowie im späteren Verfahren gem. § 3 Abs. 2 keine Anregungen mehr vorgebracht. Die Anregung der Stadt Gelsenkirchen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Ergänzung der Aussagen zur Einzelhandelsverträglichkeit im Hinblick auf den Nahversorgungsstandort in Gelsenkirchen-Scholven seien durch das Gutachten von Stadt + Handel aus August 2021 aufgegriffen worden.

Ergebnis:

Den Anregungen der Stadt Gelsenkirchen sollte gefolgt werden.

6. IHK Nord Westfalen

Schreiben vom 01.08.2019, 14.01.2022 und 15.06.2022

Anregungen:

Nach Auffassung der IHK handelt es sich bei dem geplanten Lebensmittelmarkt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, der sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung bzw. auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann. Die Zulässigkeit des Vorhabens setze sowohl 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 komme zu dem Ergebnis, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden können und die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept gegeben sei. Aus Sicht der IHK sei das Gutachten nicht mehr vollumfänglich für eine abschließende Beurteilung geeignet. Das Gutachten sei bereits im April 2016 erstellt worden. Zwischenzeitlich hätten sich wesentliche Veränderungen (u. a. Kaufland-Schließung, Netto-Verlagerung) ergeben. Hinsichtlich der Projektdaten des Planvorhabens hätten sich Verkaufsflächendimensionierung und Flächenleistung verändert. Im Ergebnis seien somit abweichende Umverteilungseffekte gegenüber den einzelnen Standortlagen zu erwarten. Allerdings dürften diese im vorliegenden Fall auch unter Berücksichtigung neuer Rahmendaten weiterhin in einer städtebaulich nicht relevanten Größenordnung liegen. Das Vorhaben befände sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, jedoch an einem lt. Einzelhandelskonzept integrierten Nahversorgungsstandort. Nach Ziel 6.5-2 LEP NRW seien großflächige Lebensmittelmärkte nur ausnahmsweise außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich, wenn u. a. die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung sichergestellt wird und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Zum Nachweis der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung sei eine Betrachtung des Gesamtvorhabens in Bezug auf den zu versorgenden Nahbereich erforderlich. Der Nahbereich setze regelmäßig eine fußläufige Erreichbarkeit (700-1.000 m) voraus. Im zu versorgenden Nahbereich müsse ein für die Auslastung des Marktes notwendiges Einwohnerpotenzial vorhanden sein. Sofern der voraussichtliche Gesamtumsatz des Planvorhabens 35 % der im Nahbereich relevanten Kaufkraft nicht übersteige, diene der Markt selbst der verbrauchernahen Versorgung. Ein Abweichen von einem der beiden Kriterien sei im Einzelfall bei besonders gewichti-

gen städtebaulichen oder siedungsstrukturellen Gründen möglich. Aus Sicht der IHK diene das Vorhaben der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung. Innerhalb seines Nahbereichs (hier: 700 m Radius = 700-1.000 m fußläufige Entfernung) liegt ein Einwohnerpotenzial von ca. 7.600 Einwohnern vor. Kritisch anzumerken sei in diesem Zusammenhang allerdings der Überlappungsbereich mit dem zentralen Versorgungsbereich, hier insbesondere mit dem Nahbereich des Netto-Discountmarktes. Bei einer Kaufkraftabschöpfung von 35 % sei eine Verkaufsflächengröße von rd. 1.200 qm mit der Ausnahmeregelung im Wesentlichen konform. Nach Auffassung der IHK entspräche das Erweiterungsvorhaben damit den Zielen 6.5-2 wie auch 6.5-3 des LEP NRW sowie den Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandelskonzeptes.

Die IHK regt jedoch an, die Festsetzung weiter zu präzisieren und die für einen Lebensmittelmarkt handelsüblichen Kernsortimente der Nahversorgung gemäß Gladbecker Sortimentsliste zu benennen. Es wird weiterhin empfohlen auch festzusetzen, dass das nahversorgungsrelevante Kernsortiment mind. 85 % der Gesamtfläche einzunehmen hat. Im Umkehrschluss seien auf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche nicht nahversorgungsrelevante Rand- / Nebensortimente zulässig, wobei der Anteil der zentrenrelevanten, aber nicht nahversorgungsrelevanten Nebensortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen dürfe. Durch eine Festsetzung zur absoluten Verkaufsflächenobergrenze könne zudem gewährleistet werden, dass das Angebot zentrenrelevanter Waren künftig nicht stets proportional mit ausgedehnt wird. Hierdurch behielte das Vorhaben den Charakter eines Lebensmittelmarktes. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der Übereinstimmung mit den Zielen des LEP NRW ausschließlich im Rahmen der Ausnahmeregelung für Nahversorgung. Im Anschluss sollten dann die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentslisten mit Bezug zum Einzelhandelskonzept 2013 aufgelistet werden.

Prüfung der Anregungen:

In einem Gutachten von Stadt + Handel vom 23.08.2021 wurde die Einzelhandelsverträglichkeit des Vorhabens auf städtischer und regionaler Ebene erneut geprüft.

In qualitativer Hinsicht haben sich seit April 2016 folgende nennenswerte Änderungen für die Nahversorgungssituation in der Stadt Gladbeck ergeben.

- Schließung des SB-Warenhauses KAUF LAND südlich der Innenstadt (Wilhelmstraße)
- Verlagerung des NETTO Lebensmitteldiscounters aus dem City Center Gladbeck in das Neubauvorhaben HOCH10 in der Innenstadt (Friedrich-Ebert-Straße)
- Nachbesetzung der vormals von der Fa. NETTO im City Center belegten Flächen durch einen NORMA Lebensmitteldiscounter
- Im südlichen Stadtbereich (Hornstraße) hat sich der dortige Lebensmittelvollsortimenter REWE IHR KAUF PARK neu aufgestellt.

In der Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel aus Juni 2021 wurde die erwartete Kaufkraftabschöpfung des vergrößerten Lidl-Marktes im Nahbereich untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass der vergrößerte Lidl-Markt lediglich 28 % der Kaufkraft im Nahbereich

abschöpft und somit unterhalb des Schwellenwertes von 35 % liegt. Somit ist die vorliegende Planung konform mit dem Ziel 6.5-2 des LEPs.

Die vorgeschlagene Festsetzung zum nahversorgungsrelevanten Kernsortiment wird in den Plan wie folgt aufgenommen:

„Zulässig im Lebensmittelmarkt sind handelsübliche Kernsortimente der Nahversorgung gemäß Gladbecker Sortimentsliste, welche mindestens 85 % der Gesamtverkaufsfläche einzunehmen haben. Auf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche sind nicht nahversorgungsrelevante Rand- / Nebensortimente zulässig, wobei der Anteil der zentrenrelevanten, nicht nahversorgungsrelevanten Nebensortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen darf. (s. Auszug aus der Gladbecker Sortimentsliste).“

Darüber hinaus wurde die Sortimentsliste auszugsweise in den Plan übernommen. In der Stellungnahme vom 14.01.2022 wird daher von der IHK begrüßt, dass die vorgeschlagenen Festsetzungen zu der Sortimentsstruktur im Bebauungsplan aufgegriffen wurden sowie der neusten Rechtsprechung zur Nahversorgung („Dortmund-Urteil“) in der Auswirkungsanalyse Rechnung getragen wird. Das Vorhaben sei aus Sicht der IHK daher genehmigungsfähig. In der Stellungnahme vom 15.06.2022 werden ebenfalls keine Bedenken oder Anregungen mehr vorgebracht.

Ergebnis:

Den Anregungen der IHK Nord Westfalen sollte gefolgt werden.

7. Handwerkskammer Münster

Schreiben vom 22.08.2019, 18.01.2022 und 07.07.2022

Anregung:

Die Handwerkskammer bringt vor, dass der zu vergrößernde Lidl Markt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liege. Er wäre in der vorgesehenen Größenordnung an dem in Rede stehenden Standort gemäß LEP nur im Rahmen einer Nahversorgungsausnahme denkbar. Dafür dürfte der Markt nicht mehr als 35 % der im Nahbereich vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft beanspruchen. Eine entsprechende Prüfung sei von den beauftragten Gutachtern nicht durchgeführt worden. Es wird daher dringend angeregt, dies nachzuholen.

Prüfung der Anregung:

In einer nachträglichen Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel aus Juni 2021 wurde die erwartete Kaufkraftabschöpfung des vergrößerten Lidl-Marktes im Nahbereich untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass der vergrößerte Lidl-Markt lediglich 28 % der Kaufkraft im Nahbereich abschöpft und somit unterhalb des Schwellenwertes von 35 % liegt. Somit ist die vorliegende Planung konform mit dem Ziel 6.5-2 des LEPs.

Dementsprechend wurden in den Schreiben vom 18.01.2022 und 07.07.2022 von der Handwerkskammer keine Anregungen mehr vorgetragen.

Ergebnis:

Der Anregung der Handwerkskammer sollte gefolgt werden.

**8. Bezirksregierung Münster – Dez. 54 – Wasserwirtschaft – einschl. anlagenbezogener Umweltschutz
Schreiben vom 10.01.2022 und 01.07.2022**

Anregung:

8.1 Die Bezirksregierung – Dez. 54 – begrüßt, dass die Entwässerung des Niederschlagswassers über Mulden-Rigolensysteme geplant werde und stimmt diesem Vorhaben zu. Vor Umsetzung der Planung seien jedoch Abstimmungen zum Notüberlauf an das Mischsystem mit dem Sachgebiet 54.4 der BR Münster zwingend erforderlich.

8.2 Die Bezirksregierung weist in Ihrem Schreiben vom 01.07.2022 darauf hin, dass zum Planverfahren bereits eine Stellungnahme abgegeben und der Stadt Gladbeck mit Schreiben vom 10.01.2022 -Az, 54.13.03206/2019.0113- übersandt worden sei. Da die Planung aber in Teilbereichen der Entwässerung geändert worden sei, werde die Stellungnahme ebenfalls geändert.

In der (neuen) Stellungnahme wird festgestellt, dass das Vorhaben gegenüber dem Verfahren aus Dezember 2021 unterschiedliche Aussagen zur Entwässerung vorsähe. Im Entwurf zur Begründung werde unter Nr. 11.1 dargestellt, dass die Niederschlagswasserentwässerung überwiegend im Rigolensystem/ Mulden-Rigolensystem erfolgen solle. Im Norden solle die Oberflächenentwässerung im Bestand erhalten bleiben. Dieses sähe auch der Durchführungsvertrag im schriftlichen Teil vor. Der Lageplan zur Entwässerung (Anlage 3 zum Vertrag) sähe hingegen eine vollständige Entwässerung über Mulden/Rigolensysteme mit Notablauf an das vorhandene Mischsystem vor, wie es mit dem Ing. Büro Rademacher und der BR Münster abgestimmt worden sei. Es wird daher um eine Klarstellung gebeten, welche Variante nun umgesetzt werden soll.

Sowohl der sog. Notablauf als auch die Beibehaltung der Entwässerung im nördlichen Teil erforderten entsprechende Anpassungen bei der Anbindung an das Mischsystem (Rückschlagklappe, Einstau aus der MW Kanalisation, Wassermengen in das Mischsystem ...). Zum Vorhaben könne daher zurzeit keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Da mögliche Auswirkung auf und vom Mischsystem nicht ausgeschlossen werden könnten, werden Bedenken gegen das Vorhaben erhoben. Die Bedenken könnten ausgeräumt werden, sofern eine Klarstellung der Entwässerung erfolge und mögliche Anbindungen an das Mischsystem mit der BR Münster technisch einvernehmlich abgestimmt würden.

Prüfung der Anregung:

zu 8.1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu dem Thema Notüberlauf gab es im März 2022 eine Klärung unter Beteiligung der Unteren Wasserbehörde, der oberen Wasserbehörde und der Stadt. Im Ergebnis kann auf den Notüberlauf verzichtet werden, weil die Gefahren eines Rückstaus von Mischwasser größer sind, als die Zweckmäßigkeit des Notüberlaufes. Dieser würde niemals anspringen und wäre nur nach Empfehlung des Regelwerks zu bauen.

Wie im Erläuterungsbericht beschrieben, würde der Notüberlauf erst im Falle von Regenereignissen aktiviert, die das 100-jährige Regenereignis übersteigen, da ein ausreichendes Überflutungsvolumen in der Parkplatzfläche vorhanden ist. Demnach würde der Notüberlauf so gut wie nie Wasser führen. Anstelle des Notüberlaufes ist aktuell daher eine Rückstausicherung geplant, damit es nicht zu einem Rückstau im Mischwasserkanal bzw. zu einem Mischwassereintrag in das Versickerungssystem kommt.

zu 8.2:

Die Darstellung in der Begründung, dass die Oberflächenentwässerung bestehen bleibt, ist so nicht vollständig. Zwar bleiben die Kanäle erhalten, entwässern zukünftig aber in das Mulden-Rigolen-System anstatt in den städtischen Mischwasserkanal. Die Begründung zum Satzungsbeschluss wird diesbezüglich geändert und stellt klar, dass der letzte Stand des Entwässerungsentwurfes des Ing. Büros Rademacher, der mit der Bezirksregierung im März 2022 abgestimmt wurde, Gültigkeit hat.

Ergebnis:

Der Anregung der Bezirksregierung Münster – Dez. 54 zu Punkt 8.1, hinsichtlich einer Abstimmung der Frage der Erforderlichkeit eines Notüberlaufes, sollte gefolgt werden.

Der Anregung zu Punkt 8.2 sollte durch die Anpassung bzw. Klarstellung der Entwässerungskonzeption in der Begründung gefolgt werden.

9. Schreiben einer Bürgerin Schreiben vom 07.07.2022

Anregungen:

Die Bürgerin nimmt für den Ortsverband des ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrradclub) zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 174, Gebiet: Hermannstraße, Sandstraße Stellung:

9.1 Laut Begründung solle der Lebensmittelmarkt vorrangig der Nahversorgung dienen. Nahversorger würden lt. gängiger Rechtsprechung die Versorgung in einem Umkreis von 700 Metern Radius abdecken. Also in einer Distanz, die normalerweise zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werde und nicht mit dem Auto gefahren werden solle.

Laut Planzeichnung und Begründung sollen jedoch für die Erschließung des Nahversorgers 103 Stellplätze sowie 30 Stellplätze für Fahrräder entstehen. Das Stellplatzangebot des Nahversorgers umfasse also insgesamt 133 Stellplätze. Damit seien 77,4 % Pkw-Stellplätze und 22,6 % Fahrradstellplätze.

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. Dieses sei eine sonstige städtebauliche Planung, die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sei. Dies sei vorliegend nicht erfolgt. Der Rat unterlaufe seine eigenen Zielsetzungen, den Radverkehrsanteil an allen Wegen auf 25% zu steigern, da nur 22% der Stellplätze am Nahversorger für Radfahrer ausgewiesen seien. Die Planung ginge demnach entgegen der Zielsetzung von einem Radverkehrsanteil von 22 % aus. Gefordert werden daher mindestens 25 % Fahrradabstellplätze. Besser sei ein Anteil von 50%.

9.2 *Da nur 15 Fahrradlehnenbügel vorgesehen seien, würde davon ausgegangen, dass diese beidseitig genutzt werden sollen. Die vorgesehenen Abstände seien hierfür jedoch zu gering, insbesondere, wenn das Rad mit den Einkäufen beladen werden solle. Außerdem müssten Flächen für Lastenräder und Fahrradanhänger vorgehalten werden, um die Ziele des Radverkehrskonzeptes und eine Verkehrswende zu befördern. Da Lastenräder eine Breite von ca. 90 cm hätten, würde sich dadurch die Anzahl der nutzbaren Fahrradabstellplätze reduzieren.*

Es seien komfortable Anlehnbügel erforderlich, die ausreichend Platz für Lastenräder böten, um das Rad mit den Einkäufen beladen zu können.

9.3 *Außerdem beachte die Planung den mit Beschluss 46/2019 vom Rat ausgerufenen Klimanotstand nicht. Die Stadt Gladbeck wolle ihre Bemühungen um den Klimaschutz noch weiter verstärken. Ein Nahversorger für die wohnungsnahе Versorgung, der hauptsächlich Kundinnen und Kunden in einem Radius von 700 Metern ansprache und 103 Pkw-Stellplätze, aber nur 15 Fahrradlehnenbügel (für 30 Stellplätze) 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. Die Anzahl der Fahrradstellplätze würde zudem der mittlerweile verabschiedeten Stellplatzsatzung widersprechen, wonach 103 Radabstellplätze nötig seien.

9.4 *Mit dem Beschluss 24/2010 habe der Rat beschlossen, bei der Ansiedlung von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern künftig grundsätzliche Qualitätsanforderungen zu stellen, um die Attraktivität entsprechender Einrichtungen und ihres Umfelds zu erhöhen.*

In der Vorlage 10/0198 würden neun Gestaltanforderungen an Bauvorhaben aufgeführt. Eine Anforderung zielt auf die fußgänger- und fahrradfreundliche Eingangssituation ab. Eine weitere fordere eine standortangemessene Anzahl und Anordnung von Stellplätzen. Ob die Anzahl bzw. die Anordnung angemessen sei, ginge aus den Unterlagen nicht hervor.

9.5 Durch die geplanten Werbepylone im Bereich der Zu- und Abfahrten würde die Sicht auf die Geh- und Radwege eingeschränkt. Dadurch würden Fußgänger und Radfahrer unnötig gefährdet. Diese Werbepylone seien nicht notwendig und stellten eine unnötige Häufung von Werbeanlagen dar.

9.6 Öffentliche und private Belange würden im Plan nicht gerecht gegeneinander abgewogen. Mehrere Beschlüsse des Rates, Konzepte und Planungen würden bei der Planung nicht berücksichtigt. Daher weise der Plan einen Abwägungsfehler auf und wäre daher rechtsfehlerhaft.

9.7 Die vorliegenden umweltrelevanten Informationen aus dem Klimaschutzkonzept und dem Radverkehrskonzept seien nicht bekannt gemacht worden, weshalb die vom Gesetzgeber gewünschte Anstoßwirkung verfehlt werde.

Prüfung der Anregungen:

zu 9.1:

Im Bebauungsplan sind genügend Flächen für Stellplätze und Fahrradstellplätze vorgesehen. Konkret werden Fahrradabstellplätze für 30 Fahrräder im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan an zwei Standorten festgesetzt. Hierzu kann festgestellt werden, dass sich der Vorhabenträger zusätzlich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, für den Lebensmittelmarkt mindestens die Stellplatzverordnung des Landes NRW erforderliche Anzahl an Fahrradstellplätzen zu realisieren (1 Stellplatz je 40 qm Verkaufsfläche). Falls die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Fahrradstellplätze hierfür nicht ausreichend sein sollte, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung an einem anderen Ort auf dem Vorhabengrundstück. Die Standortwahl erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.

Die Anzahl von 30 Fahrradabstellplätzen entspricht darüber hinaus einem Anteil von 23% 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.

Weiterhin bleibt festzustellen, dass die Anzahl der geplanten 103 Pkw-Stellplätze im unteren Bereich der internen Vorgaben der Lebensmittelbranche in Bezug auf die erforderlichen Stellplatzflächen liegt.

zu 9.2:

Grundsätzlich erfolgen quantitative und qualitative Verbesserungen in Bezug auf die Fahrradabstellplätze gegenüber dem heutigen Bestand (Überdachung von 20 Fahrradstell-

plätzen). Die außenliegenden Bügel der geplanten Stellplatzanlage können außerdem für 6 Lastenfahrräder genutzt werden.

zu 9.3:

Die Auswirkungen des (Gesamt-)Vorhabens auf das Klima werden im Umweltbericht detailliert betrachtet. Durch die Bebauung wird es keine grundlegende Veränderung der geländeklimatischen Charakteristika geben, da der Versiegelungsgrad in etwa gleichbleibt und der Verlust einzelner Bäume keine grundlegenden Veränderungen bewirkt. Klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen – insbesondere solche mit besonderem Schutzbedarf wie Wohngebiete und Flächen mit bestehenden Belastungen – sind bei der Umsetzung des Vorhabens nicht zu befürchten. Ferner wird das geplante Gebäude mit einer Dachbegrünung errichtet.

Im Vorhabengebiet ist eine Veränderung der lufthygienischen Situation zu erwarten. Einerseits wird eine Zunahme verkehrsbedingter örtlicher Emissionen durch die Neubebauung, andererseits eine Abnahme von Hausbrandemissionen, weil auf eine Gasheizung vollständig verzichtet wird, prognostiziert.

Wie unter Punkt 9.1 bereits dargestellt, entspricht die Anzahl von 30 Fahrradabstellplätzen im Übrigen den Vorgaben der Stellplatzverordnung des Landes NRW. Nach der im Juni 2022 verabschiedeten städtischen Stellplatzsatzung würden 40 Fahrradstellplätze erforderlich. Die Behauptung, es seien 103 Stellplätze für Fahrräder erforderlich, ist somit als unzutreffend anzusehen. Weiterhin ist festzuhalten, dass der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes bereits im Mai 2022 gefasst wurde, also zeitlich vor der Verabschiedung der städtischen Stellplatzsatzung. Unabhängig davon ist zudem in § 1 der städtischen Stellplatzsatzung geregelt, dass Regelungen in Bebauungsplänen und anderen Satzungen hiervon unberührt bleiben.

Im Ergebnis ist 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.

zu 9.4:

Den Anforderungen in Bezug auf eine „fußgänger- und fahrradfreundliche Eingangssituation wird durch die Schaffung eines eigenen Zuganges für Fußgänger und Radfahrer an der Sandstraße, der direkt zum Markteingang führt, Rechnung getragen.

Die standortangemessene Anzahl und Anordnung von Stellplätzen hat der Vorhabenträger aufgrund der Erfahrungen mit dem vorhandenen Markt größer ausgelegt und wird sie mit E-Ladestationen sowie Sonderstellplätzen (behindertengerechte Parkplätze und Eltern-Kind-Parkplätze) versehen. Die Zahl der geplanten Fahrradstellplätze stellt zusammen mit einer Überdachung von 20 Stellplätzen eine quantitative und qualitative Verbesserung gegenüber dem Bestand dar. Weitere erforderliche Fahrradstellplätze können bei Bedarf z.B. auf dem Parkplatz eingerichtet werden. Laut Kundenbefragung 2021 kommen allerdings nur 4% der Kunden mit dem Fahrrad. Die tatsächliche Nachfrage ist also deutlich niedriger als das geplante Angebot.

zu 9.5:

Es ist lediglich ein Werbepylon geplant, der keine Sichtbehinderung darstellt. An der Hauptzufahrt ist hingegen eine Standfahne geplant.

zu 9.6:

Die pauschale Behauptung, dass im vorliegenden Verfahren ein Abwägungsfehler vorliegen würde, wird nicht näher begründet und ist als unzutreffend anzusehen. Die Gewichtung der unterschiedlichen Belange ist Kennzeichen der Abwägung. Dabei treten einzelne Belange naturgemäß hinter anderen Belangen zurück.

zu 9.7:

Das Klimaschutzkonzept und das Radverkehrskonzept sind u. a. auf der Homepage der Stadt Gladbeck veröffentlicht und somit für alle Bürger einsehbar. Darüber hinaus sind alle umweltrelevanten Informationen zum Bebauungsplanverfahren (z. B. alle umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie sämtliche umweltrelevanten Gutachten) im Rahmen der öffentlichen Auslegung veröffentlicht worden bzw. lagen zur Einsicht bereit. Der Vorwurf, es hätte diesbezüglich keine ausreichende Anstoßwirkung gegeben, ist somit als unzutreffend anzusehen.

Ergebnis:

Den Anregungen der Bürgerin sollte nicht gefolgt werden da diese sachlich bzw. inhaltlich nicht zutreffend sind bzw. städtebaulich nicht begründet sind.

10. Schreiben eines Bürgers
Schreiben vom 07.07.2022

Anregungen:

Der Bürger nimmt für den BUND (Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland Gladbeck) zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 174, Gebiet: Hermannstraße, Sandstraße Stellung:

10.1 Umweltrelevante Informationen:

Die Begründung einschließlich des Umweltberichts ließe konkrete Aussagen zu umweltrelevanten Informationen der Planung vermissen. Damit würde eine Beurteilung erschwert.

10.2 Klimaschutz:

In der Begründung würde auf Seite 26 ausgeführt, dass Angaben zu den erwarteten CO₂-Emissionen des Vorhabens nicht vorlägen. Auf den Klimanotstandsbeschluss würde weder in der Begründung noch in der Bekanntmachung als umweltrelevante Information eingegangen. Der Verlust „grauer Energien“ und die damit verbundenen „grauen Emissionen“ würden weder erwähnt noch thematisiert. Die Lebenszyklen dieser „Einweg-Bauten“ würden immer kürzer, weshalb der Hinweis auf ein Klima- und Energiekonzept des Lebensmittelmarktes nichts mehr als ein sogenanntes „grünes Label“ sei.

Es wird daher gefordert, den Verlust von „grauen Energien“ und die Freisetzung von „grauen Emissionen“ durch den Abbruch des Altgebäudes und den Neubau zu ermitteln und in den Umweltbericht einfließen zu lassen.

Die Aussagen zur Energieversorgung des Marktes seien widersprüchlich. Auf Seite 12 der Begründung hieße es: „Durch ein zeitgemäßes Energiekonzept zur Beheizung und Kühlung des Gebäudes wird der Anschluss an das fossile Energieträgernetz obsolet.“ Damit wird suggeriert, dass das Gebäude energetisch autark sei und keine fossilen Energien verbrauche. Auf Seite 20 wird zur Versorgung folgendes ausgeführt: „Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation ist aufgrund der bereits heute bestehenden Nutzung über das vorhandene Leitungsnetz gesichert.“ Anders als auf Seite 12 behauptet, sei der Anschluss an das fossile Energieträgernetz demnach nicht obsolet. Auf Seite 32 hieße es schließlich nur noch, dass die „die örtliche Verwendung fossiler Brennstoffe weitgehend vermieden“ werde.

In der Begründung sei die Rede davon, dass „der Vorhabenträger Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des Lebensmittelmarktes plane, welche unter Idealbedingungen ca. 70 % des Eigenbedarfes des Marktes decken könnten (S. 26). Dabei handele es sich allerdings nur um eine unverbindliche Willensbekundung des planbegünstigten Vorhabenträgers. Zum Energiekonzept fehlten verbindliche Festsetzungen in dem Planentwurf.

Eine Überständerrung der Stellplatzanlage mit seinen 103 Stellplätzen mit Solarkollektoren, wie es der Landesgesetzgeber in der BauO NRW bereits seit über einem Jahr für größere Anlagen vorschreibe, sei weder vorgesehen, noch würde der Verzicht auf diese Verpflichtung begründet.

Es werden daher verbindliche Vorgaben zum Energiekonzept gefordert, die dem beschriebenen Anspruch, auf den Anschluss auf das fossile Energieträgernetz vollständig zu verzichten, gerecht würden. Außerdem werden Solarkollektoren über der Stellplatzanlage gefordert.

10.3 Versiegelung:

Es wird kritisiert, dass Aussagen zum Versiegelungsgrad des Vorhabengrundstücks bewusst offen gehalten würden. Während die entsiegelten Flächen mit 1.304 qm beziffert würden, fehlten Aussagen zur Größe des Vorhabengrundstücks bzw. zu den versiegelten Flächen. Laut Flächenbilanz umfasse der VEP einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen von Schützenstraße und Hermannstraße 7.604 qm. Hier ergäbe sich bereits ein Versiegelungsgrad von 83 %. Es sei demnach davon auszugehen, dass das Vorhabengrundstück zu über 90 % versiegelt ist. Dies wird als unzulässig angesehen und entspräche nicht den Zielen, die sich der Rat mit Ausrufung des Klimanotstands gesetzt habe.

Weiterhin fehlten Aussagen bzw. Vorgaben zur Befestigung der Flächen. Diese sollten wasserdurchlässig als Rasengitterstein oder als Schotterrasen angelegt werden. Bei der festgesetzten Dachbegrünung fehlten Vorgaben zur Substratstärke und zum Abflussbeiwert.

Es wird daher gefordert, den Versiegelungsgrad des Vorhabengrundstücks anzugeben und auf max. 80 % zu begrenzen sowie für die Stellplatzflächen Rasengittersteine oder Schotterrasen festzusetzen. Die Festsetzung für die Dachbegrünung sei zudem zu konkretisieren.

10.4 Grünbestand und -planung:

Es wird angemerkt, dass die Aussagen zum Umgang mit dem Baumbestand bewusst unkonkret und irreführend blieben. Auf Seite 26 der Begründung sei vom „Verlust einzelner Bäume“

die Rede. Auf Seite 35 würde der „Erhalt des wesentlichen Teils des Baumbestandes“ genannt. Als Festsetzung erfolge gemäß den Ausführungen auf Seite 41 „die Pflanzung bzw. der Erhalt von 22 Einzelbäumen (Bestand und Neupflanzung von Laubbäumen) auf der Stellplatzanlage“.

Eine Bewertung des vorhandenen Baumbestands sowie eine genaue Auflistung, wieviele Bäume dem Vorhaben zum Opfer fallen, erfolge nicht.

Für die Verlegung und Verbreiterung der Zufahrt von der Sandstraße müssten vier Allee-bäume im öffentlichen gefällt werden. Wie vor Ort festgestellt worden sei, wurde ein Baum bereits im Vorgriff zum Satzungsbeschluss gefällt. Dadurch sei das Abwägungsergebnis vorweggenommen worden. Weiterhin würden im Zufahrtsbereich drei weitere Bäume beseitigt. Eine Kompensation erfolge gemäß Begründung im Durchführungsplan (Anm.: gemeint ist offenbar der Durchführungsvertrag), der nicht Bestandteil der öffentlichen Auslegung sei und sich damit der Bewertung entzöge. Es wird daher um Übersendung des Durchführungsvertrags gebeten, zu dem dann ebenfalls Stellung genommen würde.

Alternativplanungen, die eine Verringerung des Eingriffs zum Ziel hätten, würden nicht vorgenommen. Es wird in Frage gestellt, ob die drei Fahrbahnteiler, die den Zufahrtsbereich (unnötig) auf über 20 Meter aufweiten würden, notwendig seien. Außerdem könnte eine Einbahnregelung (Einfahrt über die Hermannstraße, Ausfahrt über die Sandstraße) die notwendigen Breiten deutlich verringern und damit der Verlust von Baumbestand (öffentlich und privat) abgewendet werden.

Es wird gefordert, den Baumbestand zu bewerten und zu bilanzieren. Der Verlust von Bäumen sei durch alternative Plankonzepte (Verzicht auf Fahrbahnteiler, Einbahnregelung) zu minimieren (Minimierungsgebot). Darüber hinaus sei der Durchführungsvertrag in die Offenlage zu integrieren.

Zur Gestaltung der übrigen Grünflächen würden Vorgaben fehlen. Bereits heute könne man auf dem Vorhabengrundstück Schotterflächen vorfinden. Die Grünflächen sollten zur Förderung der Biodiversität mit der regionalen Wildblumensaatmischung (des Kreises) bepflanzt werden. Hierzu werden konkrete Festsetzungen gefordert.

10.5 Emissionen:

Es wird darauf hingewiesen, dass von dem Lebensmittelmarkt, den Werbeanlagen und der Stellplatzanlage Lichtemissionen ausgingen, die die Fauna (insbesondere Insekten) negativ beeinflussen könnten. Auf Seite 36 der Begründung hieße es hierzu: „Hinsichtlich der Beleuchtung von Gebäuden, Gehwegen und Straßen ist auf eine fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Auch sei es von Bedeutung, Belichtungszeiten und die flächige Nutzung von Licht auf ein Minimum zu reduzieren, um den anthropogenen Einfluss auf die Biodiversität zu verringern. Ergänzend zu der Bewertung des Gutachters sei zum Schutz der Nachbarn der anliegenden Wohnbebauung die Beleuchtung nur nach unten oder auf den Baukörper des Lebensmittelmarktes auszurichten.“ Wie auch bei anderen Ausführungen handele es sich bei diesen Angaben nur um freiwillige Absichtserklärungen. Sie würden nicht in Festsetzungen überführt und seien damit gehalten.

Es wird entsprechend auf die „Lichtrichtlinie“ des LANUV verwiesen und gefordert, die Belichtungszeiten, Intensität und Ausrichtung der Beleuchtung entsprechend festzusetzen.

10.6 Verkehr

Für den Nahversorger würden 103 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Gleichzeitig seien 15 Fahrradbügel eingeplant. Hierin werde ein Missverhältnis gesehen und gefordert, mehr Fahrradabstellplätze, auch für Lastenräder und -anhänger, und stattdessen weniger Pkw-Stellplätze vorzusehen.

10.7 Orts- und Landschaftsbild:

Entlang der Sandstraße existiere eine geklinkerte Mauer, die die überdimensionale Stellplatzanlage wohltuend einfasse. Es wird angeregt, den Erhalt der Mauer und deren Fortsetzung bis in die Hermannstraße festzusetzen.

10.8 Grundstücksausnutzung:

Es wird darauf hingewiesen, dass Gladbeck eine dicht besiedelte Stadt sei. Gleichzeitig fehle bezahlbarer Wohnraum insbesondere für sozial schwächere Haushalte. Um den knappen Freiraum vor weiterer Bebauung zu schützen, sollten innerstädtische Grundstücke effizient genutzt werden. Eingeschossige Bauten seien hier keine vernünftige Antwort. Dies entspräche auch der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Da im Umfeld des Lebensmittelmarktes durchaus drei- und mehrgeschossige Bebauung vorhanden sei, solle ein mehrgeschossiger Bau an diesem Standort festgesetzt und die Einzelhandelsnutzung durch Wohnnutzung in den Obergeschossen ergänzt werden. Dass solche Nutzungsvarianten nicht geprüft würden, werde als Planungs- und Abwägungsfehler angesehen.

Es wird daher gefordert, einen mehrgeschossigen Bau mit mindestens zwei Vollgeschossen festzusetzen und die Einzelhandelsnutzung durch Wohnnutzung in den Obergeschossen zu ergänzen.

Prüfung der Anregungen:

zu 10.1:

Sowohl die Begründung als auch der Umweltbericht umfassen zahlreiche und weitreichende Informationen zu umweltrelevanten Belangen des Vorhabens. Diese entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, die in erster Linie an einen Umweltbericht zu stellen sind. Darüber hinaus wird von dem Einwender auch nicht konkret benannt, in welchen Punkten der Umweltbericht bzw. die Begründung als nicht aussagekräftig oder unvollständig anzusehen ist.

zu 10.2:

Durch die gegenständliche Neubauplanung ist die energetische Optimierung des Einzelhandelsstandortes möglich. Hierdurch werden vielfältige Optimierungspotentiale, die sich über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie erstrecken, nutzbar gemacht. Eine isolierte Betrachtung der Abbruch-/Bauphase ließe insbesondere das erhebliche CO₂-Einsparpotential (s.u.) während des mehrjährigen Betriebs außer Betracht. Unabhängig davon werden bei der Neuerrichtung u.a. recycelte Baustoffe verwendet.

Das Schutzgut Klima ist bereits Bestandteil des Umweltberichts.

Hinsichtlich der Aussagen des Einwenders zur Energieversorgung handelt sich um eine falsche Schlussfolgerung: Das Gebäude soll zwar ohne Anbindung an das fossile Energieträ-

gernetz, jedoch sehr wohl mit einem Stromanschluss errichtet werden. Da es sich bei dem bezogenen Strom um solchen aus erneuerbaren Energiequellen (der Betreiber bezieht seit August 2020 Grünstrom aus EU-Wasserkraft) und darüber hinaus um vor Ort erzeugten Strom mittels Photovoltaikanlagen zur Eigenversorgung handelt, werden keine fossilen Energiequellen beansprucht. Von energetischer Autarkie ist im Übrigen in Begründung auch nicht die Rede. Dies soll auch nicht suggeriert werden.

Es geht um die Versorgung des Vorhabengebiets, eine Gasabnahme ist damit nicht zwangsläufig verbunden. Dies wird in der Begründung klargestellt.

Weiterhin sind die kritischen Ausführungen zu der geplanten Photovoltaikanlage unbegründet. Im Durchführungsvertrag wird fixiert, dass sich der Vorhabenträger zur Installation einer Photovoltaikanlage explizit verpflichtet.

Die vom Einwender geforderte Überständerung der Stellplatzanlage mit seinen 103 Stellplätzen mit Solarkollektoren kann nicht umgesetzt werden, weil verschiedene Gründe eine zusätzliche Nutzung der geplanten Stellplatzanlage für eine aufgeständerte Photovoltaikanlage auf dem Parkplatz ausschließen. Hierzu zählen: Die Minderung der städtebaulichen Qualität durch aufgeständerte PV-Module („Carport-Charakter“); der Entfall von Bäumen und Versickerungsmulden; die Kollisionsgefahr/Schleppkurven; ein zusätzlicher Platzbedarf/Bodeneingriff für aufgeständerte PV-Konstruktion; die Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen; die Einschränkung der Nutzbarkeit für KFZ mit entsprechender Bauhöhe (z.B. Kleintransporter, Wohnmobile etc.).

Stattdessen wird vom Vorhabenträger wie bereits dargelegt, die Dachfläche im maximalen Umfang für die Errichtung einer PV-Anlage genutzt.

Hinsichtlich des geforderten Energiekonzeptes kann festgehalten werden, dass das Vorhaben im Ergebnis die gesetzlichen Vorgaben, z.B. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), erfüllt. Dies wird im Rahmen des späteren Bauantragsverfahrens dargelegt. Auch wenn der Vorhabenträger nicht zu weitergehenden Anforderungen verpflichtet ist, wird das energetische Konzept des Gebäudes ferner die folgenden Bestandteile umfassen:

- Filialbetrieb ohne Einsatz fossiler Energieträger
- Einsatz von Wärmerückgewinnung der Kühlanlagen zur Gebäudetemperierung
- Kühlmöbel, Kühl- und Kälteanlagen, die ausschließlich natürliche Kältemittel nutzen
- automatisierte und überwiegend selbstregulierende Gebäudeleittechnik (Einsparung durch kontinuierliche/kleinteilige Soll-/Ist-Abgleiche)
- verbesserte Gebäudedämmung
- Eigennutzung des mittels PV-Anlage erzeugten Stroms
- flächendeckende LED-Beleuchtung
- optimierte Tageslichtnutzung durch vergrößerte Fensterflächen
- positive Beeinflussung der Mobilitätswende durch die Errichtung von E-Lade-Säulen

zu 10.3:

In der Begründung werden sowohl die versiegelten als auch die entsiegelten Flächen genau angegeben. In Kap. 21 ist eine Flächenbilanz enthalten, die Pflanzflächen umfassen

17 % des Plangebiets. Damit kann der Versiegelungsgrad nicht 90 % betragen. Der Anteil der unversiegelten Fläche nimmt von ca. 1.230 m² gemäß Planung geringfügig auf 1.304 m² zu.

Insgesamt handelt es sich um eine Nachverdichtung eines bereits baulich genutzten Grundstücks und nicht um die Inanspruchnahme/Neuversiegelung einer heute ungenutzten Fläche auf der „grünen Wiese“.

Unter der textlichen Festsetzung 4.2 sind detaillierte Angaben zur Dachbegrünung festgeschrieben. Darüber hinaus werden zusätzlich weitere Anforderungen zur Dachbegrünung im Durchführungsvertrag geregelt.

Die angeregte Verwendung von Rasengittersteinen oder Schotterrasen ist aus Schallschutzgründen nicht vorgesehen. Die Stellplätze werden daher gepflastert. Die Fahrspuren erhalten ebenfalls aus Schallschutzgründen einen Asphaltbelag.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist stattdessen mit Hilfe eines Mulden-Rigolensystems geplant. Dies stellt eine deutliche Verbesserung gegenüber der aktuellen Bestandssituation dar.

zu 10.4:

Aufgrund der Tatsache, dass im vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine Eingriffsbilanz rechtlich nicht erforderlich ist, wird auf S. 41 der Begründung bzw. des Umweltberichtes nicht zwischen Erhalt und Neuanpflanzung unterschieden. Allerdings sind auf S. 20 mindestens 11 zu erhaltende Bäume erwähnt, so dass sich die Zahl von Neuanpflanzungen aus der Differenz ergibt. Die größeren Bäume auf dem Vorhabengrundstück bleiben erhalten. Lediglich ein Baum in der Hermannstraße muss wegen der Einfahrt weichen.

Für die Fällung der 3 bestehenden Alleebäume liegt bereits eine Genehmigung der Kreisverwaltung Recklinghausen vor. Dafür wurde der Vorhabenträger zur Pflanzung von 7 Linden verpflichtet.

Beim angesprochenen Durchführungsvertrag handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, der zu einem späteren Zeitpunkt (bis zum Satzungsbeschluss) abgeschlossen wird. Dieser ist demnach nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung.

In Bezug auf die vom Einwender in Frage gestellten Fahrbahnteiler ist festzuhalten, dass die Fahrbahnteiler an der Sandstraße für die Sicherheit und Verkehrsabwicklung erforderlich sind. Dadurch können Fuß- und Radwegführung sowie Zu- und Abfahrten getrennt werden. Die vorgeschlagene Einbahnregelung erhöht die Länge der Fahrwege und ist daher kritisch zu sehen.

Die geforderte Bewertung und Bilanzierung der Bäume widerspricht § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Da ein Ausgleich hier nicht erforderlich ist, erübrigt sich eine detaillierte Baumbewertung.

Zur Gestaltung der übrigen Grünflächen wird im Durchführungsvertrag festgehalten, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Anpflanzflächen mit einer regionalen Wildblumensaatmischung zu bepflanzen.

zu 10.5:

Unter den Hinweisen im Bebauungsplan sind konkrete Beleuchtungsauflagen genannt: Die Beleuchtung von Gebäuden, Gehwegen und Straßen ist mit einer fledermaus- bzw. insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten. Belichtungszeiten und die flächige Nutzung von Licht sind auf ein Minimum zu reduzieren. Belichtungszeiten und andere Auflagen zum Betrieb können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Dies kann nur im Durchführungsvertrag oder in der Baugenehmigung berücksichtigt werden.

zu 10.6:

Im Bebauungsplan sind genügend Flächen für Stellplätze und Fahrradstellplätze vorgesehen. Konkret werden Fahrradabstellplätze für 30 Fahrräder im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan an zwei Standorten festgesetzt. Hierzu kann festgestellt werden, dass sich der Vorhabenträger zusätzlich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, für den Lebensmittelmarkt mindestens die gemäß Stellplatzverordnung des Landes NRW erforderliche Anzahl an Fahrradstellplätzen zu realisieren (1 Stellplatz je 40 qm Verkaufsfläche). Falls die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Fahrradstellplätze hierfür nicht ausreichend sein sollte, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung an einem anderen Ort auf dem Vorhabengrundstück. Die Standortwahl erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.

Die Anzahl von 30 Fahrradabstellplätzen entspricht dabei einem Anteil von 23% an der Gesamtzahl aller Stellplätze. Darüber hinaus erfolgen quantitative und qualitative Verbesserungen in Bezug auf die Fahrradabstellplätze gegenüber dem Bestand (Überdachung von 20 Fahrradstellplätzen). Die außenliegenden Bügel der geplanten Stellplatzanlage können außerdem für 6 Lastenfahrräder genutzt werden.

zu 10.7:

Der Erhalt bzw. die Anpassung der Mauer an die neue Grundstücksnutzung ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Im Einfahrtbereich Sandstraße wird die Mauer zurückgebaut. Dies wird im Plan ergänzend dargestellt.

zu 10.8:

Bei einer mehrgeschossigen Nutzung würden weitere vielfältige Anforderungen erwachsen: Zusätzlicher Stellplatzbedarf, umfangreichere Abstands- und Erschließungsflächen etc. Diese lassen sich auf dem begrenzten Vorhabengrundstück nicht erfüllen. Gleichzeitig würden Grundfläche und Volumen des Gebäudes zunehmen (Treppenhäuser für vertikale Erschließung etc.), zusätzliche versiegelte Flächen benötigt (weitere Parkplätze, Rangierflächen, Auf- und Abfahrten etc.) und erhebliche Eingriffe ins Erdreich erforderlich. Aus der unmittelbaren Nähe von Handels- und Wohnnutzung innerhalb eines Gebäudes erwachsen zudem zusätzliche immissions- und emissionsbedingte Nutzungskonflikte.

Unabhängig davon beabsichtigt der Vorhabenträger lediglich die Realisierung einer Handelsnutzung und nicht zusätzlich einer Wohnnutzung. Ein Abwägungsfehler ist hierin nicht zu erkennen.

Ergebnis:

Der Anregung des Bürgers zu Punkt 10.2 sollte insoweit gefolgt werden, als dass in Bezug auf die verbindliche Festschreibung der geplanten Photovoltaikanlage im Durchführungsvertrag eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Installation einer Photovoltaikanlage erfolgt.

Der Anregung des Bürgers zu Punkt 10.4 sollte insoweit gefolgt werden, als dass in Bezug auf die Gestaltung der übrigen Grünflächen im Durchführungsvertrag die Bepflanzung mit einer regionalen Wildblumensaatmischung verbindlich geregelt wird.

Der Anregung des Bürgers zu Punkt 10.7 in Bezug die Mauer sollte insoweit gefolgt werden, als dass diese in dem Bereich, der durch den Einfahrtsbereich an der Sandstraße nicht tangiert wird, erhalten bleibt.

Den übrigen Anregungen sollte nicht gefolgt werden da diese sachlich bzw. inhaltlich nicht zutreffend sind bzw. städtebaulich nicht begründet sind.

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

Die Auswirkungen wurden im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

Beschlussentwurf:

Es wird wie folgt beschlossen:

I. Beschlüsse über Anregungen

zu 1.: Anregungen der Emschergenossenschaft

Den Anregungen wird gefolgt.

zu 2.: Anregungen der Kreisverwaltung Recklinghausen

2.1: Der Anregung, eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers vorzusehen, wird nicht gefolgt. Den übrigen Anregungen wird gefolgt.

2.2: Der Anregung wird gefolgt.

2.3: Der Anregung, eine „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festzusetzen wird nicht gefolgt. Den übrigen Anregungen wird gefolgt.

zu 3.: Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW

Der Anregung wird gefolgt.

zu 4.: Anregungen der E.ON SE

Der Anregung wird gefolgt.

zu 5.: Anregungen der Stadtverwaltung Gelsenkirchen

Den Anregungen wird gefolgt.

zu 6.: Anregungen der IHK Nord Westfalen

Den Anregungen wird gefolgt.

zu 7.: Anregungen der Handwerkskammer Münster

Der Anregung wird gefolgt.

**zu 8.: Anregungen der Bezirksregierung Münster – Dez. 54 – Wasserwirtschaft –
einschl. anlagenbezogener Umweltschutz**

- 8.1: Der Anregung wird insoweit gefolgt, als dass eine Abstimmung zur Frage der Erforderlichkeit eines Notüberlaufes erfolgt.
- 8.2: Der Anregung wird insoweit gefolgt, als dass eine Klarstellung der Entwässerungskonzeption in der Begründung erfolgt.

zu 9.: Anregungen einer Bürgerin

- 9.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 9.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 9.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 9.4: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 9.5: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 9.6: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 9.7: Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu 10.: Anregungen eines Bürgers

- 10.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 10.2: Der Anregung wird teilweise gefolgt, in dem eine verbindliche Festschreibung der geplanten Photovoltaikanlage im Durchführungsvertrag erfolgt.
- 10.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 10.4: Der Anregung wird teilweise gefolgt, in dem die verbindliche Verwendung einer regionalen Wildblumensaatmischung für die Grünflächen im Durchführungsvertrag erfolgt.
- 10.5: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 10.6: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- 10.7: Der Anregung wird teilweise gefolgt, in dem der Erhalt der Mauer in einem Teilbereich an der Sandstraße festgesetzt wird.
- 10.8: Der Anregung wird nicht 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. 174, Gebiet: Hermannstraße, Sandstraße

Mit der Begründung vom 01.08.2022 wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 174, Gebiet: Hermannstraße, Sandstraße wie folgt als Satzung beschlossen:

ORTSATZUNG
über die städtebauliche Ordnung des Gebietes
Hermannstraße, Sandstraße
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 174
vom2022

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 am2022 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174, Gebiet: Hermannstraße, Sandstraße als Satzung beschlossen.

§ 1

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 174, Gebiet: Hermannstraße, Sandstraße besteht aus einem Blatt zeichnerischer Festsetzungen, den Zeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 174, Gebiet: Hermannstraße, Sandstraße ist auf dem Blatt 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: