

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 ca. 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 wird 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 soll parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. 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 gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 23.07. bis 22.08.2019 beteiligt. Während dieser Beteiligung sind Anregungen von der Emschergenossenschaft, 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 der Träger der Belange und sonstigen Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 13.12.2021 bis 18.01.2022 durchgeführt.

Es wurden erneut Anregungen von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

Die entsprechenden Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

1. Emschergenossenschaft **Schreiben vom 16.08.2019 und 13.01.2022**

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.

Stellungnahme:

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. Im Norden soll die Oberflächenentwässerung bestehen bleiben.

Zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers wird eine geeignete Anlage eingesetzt.

Das Grundwasser wurde, gemäß der durchgeführten Bodenuntersuchung, im Bereich des Grundstückes in einer Tiefe von mehr als 6 Meter 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 m³, und für das 100-jährige Regenereignis ein Überflutungsvolumen von 87 m³. In der Überflutungsfläche des Parkplatzes und in der Anlieferungsrampe können insgesamt 103 m³ zurückgehalten werden, ausreichend für 100-jährige Regenereignisse.

In der Stellungnahme vom 13.01.2022 werden die genannten Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung ausdrücklich begrüßt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass für solche Maßnahmen auch grundsätzlich Fördermittel der Emschergenossenschaft und des Landes NRW zur Verfügung stehen.

2. Kreis Recklinghausen

Schreiben vom 21.08.2019, 22.08.2019 und 17.01.2022

2.1 Untere Wasserbehörde

Die 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 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.

Stellungnahme:

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, ausreichende Flächen wurden in der Planung vorgesehen. Zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers wird eine geeignete Anlage eingesetzt.

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

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

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.

2.2 Untere Naturschutzbehörde

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde werden grundsätzlich keine Bedenken geltend gemacht.

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

Stellungnahme:

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) vorgeschlagen Maßnahmen zum Schutz gebäudebewohnender Fledermäuse seitens der Unteren Naturschutzbehörde begrüßt.

3. Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW Schreiben vom 06.08.2019

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 ist.

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.

Stellungnahme:

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 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 wurden keine mehr Anregungen vorgebracht.

4. E.ON SE

Schreiben vom 25.07.2019

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.

Stellungnahme:

Der Anregung wurde gefolgt. Die RAG Aktiengesellschaft wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Anregungen bzw. Hinweise wurden jedoch keine vorgebracht.

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

5. Stadt Gelsenkirchen Scheiben vom 01.08.2019 und 12.01.2022

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), 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.

Stellungnahme:

Die Anregung 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 wurde durch das Gutachten von Stadt und 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 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 und Handel aus August 2021 aufgegriffen worden .

6. IHK Nord Westfalen **Schreiben vom 01.08.2019 und 14.01.2022**

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 gewichtigen 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 Einwohner 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 entspreche 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.

Stellungnahme:

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 dem 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.

7. Handwerkskammer Münster Schreiben vom 21.08.2019 und 18.01.2022

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.

Stellungnahme:

In einer nachträglichen Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel aus dem 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 der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der Handwerkskammer keine Anregungen mehr vorgetragen

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

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.

Stellungnahme:

Die Abstimmungen zum Notüberlauf werden im weiteren Verfahren mit der Bezirksregierung erfolgen.

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 23.07. – 05.08.2019 durchgeführt worden. Anregungen zum Planverfahren sind nicht vorgebracht worden.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 174 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

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

investiver Finanzplan

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

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Wesentliche klimarelevante Auswirkungen:

keine

folgende

Die Auswirkungen wurden im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

Beschlussentwurf:

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

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

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 174, Gebiet: Hermannstraße / Sandstraße wird gemäß § 233 Abs. 1 BauGB auf die zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geänderte Fassung des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) umgestellt.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 174, Gebiet: Hermannstraße / Sandstraße wird in Abänderung des Aufstellungsbeschlusses des Stadtplanungs- und Bauausschusses vom 07.09.2017, Vorlage Nr. 17/0245, insoweit geändert, als dass das Plangebiet um das Flurstück Nr. 42 (teilweise) verkleinert wird.
3. Dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 174, Gebiet: Hermannstraße / Sandstraße, in der Fassung vom 07.04.2022 einschließlich der Begründung, wird zugestimmt.
4. Mit der Begründung vom 07.04.2022 ist der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 174, Gebiet: Hermannstraße / Sandstraße, in der Fassung vom 07.04.2022, gem. 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Die Bürgermeisterin
i.V.



Dr. Volker Kreuzer
- Stadtbaurat -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses

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