

Derzeit weist der Flächennutzungsplan im Vorhabenbereich Gemischte Bauflächen aus. Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der spezifizierten Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorger“ erforderlich.

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.

Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet der 16. Flächennutzungsplanänderung umfasst im Wesentlichen das Grundstück des bestehenden Lidl-Marktes an der Sandstraße / Hermannstraße mit einer Größe von ca. 0,76 ha. Es liegt im Innenstadtbereich von Gladbeck, Gemarkung Gladbeck, Flur 102. Dabei umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 299, 300, 302, 327, 328 und 331 und wird im Norden durch die südliche Grenze der Verkehrsfläche der Hermannstraße (Flurstücke 337, 288, 289), im Osten durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Rentforter Straße (Flurstücke 43 und 44, 329 und 330), im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke an der Friedenstraße (Flurstücke 67, 66, 64, 63, 62, 60 und 116) und im Westen durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche der Sandstraße (Flurstück 334) begrenzt. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 16. Änderung des Flächennutzungsplans ist in der Planzeichnung durch eine schwarze gestrichelte Linie dargestellt.

Bisheriges Verfahren

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

Aufgrund dieser Gegebenheit hat der Stadtplanungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 07.09.2017 den **Aufstellungsbeschluss** für die 16. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB gefasst.

Im Rahmen der **landesplanerischen Anpassung** der Bauleitplanung nach § 34 Abs. 1 LPlG NRW teilte der Regionalverband Ruhr als Staatliche Regionalplanungsbehörde in seinem Schreiben vom 12.08.2019 mit, dass die Vereinbarkeit der 16. Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung zunächst nicht bestätigt werden könne. Es bestünden Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit der Planung mit der Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 LEP NRW bzw. mit Ziel 6.5-3 LEP NRW. Der daraus resultierenden Empfehlung des Regionalverbandes die Verträglichkeitsgutachten zu aktualisieren und die zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auf Grundlage aktualisierter Daten noch einmal genau zu betrachten wurde gefolgt.

Wie bereits erwähnt, wurde im August 2021 das aktualisierte und ergänzte Einzelhandelsgutachten von dem Gutachterbüro Stadt + Handel, Dortmund fertiggestellt. Die landesplanerische Anpassung der Bauleitplanung nach § 34 Abs. 5 LPlG NRW wurde mit dem Schreiben des Regionalverbands Ruhr vom 10.02.2022 bestätigt. Der Regionalverbund Ruhr teilte mit, dass keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.07.2019 bis einschließlich 05.08.2019 durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 23.07.2019 bis einschließlich 22.08.2019 durchgeführt worden. Die Einholung der Stellungnahmen der **Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 10.12.2021 bis einschließlich 18.01.2022 durchgeführt worden. Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben während der beiden Beteiligungen Stellungnahmen abgegeben (die Schreiben sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt):

1. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
2. Kreisverwaltung Recklinghausen
3. E.ON SE
4. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen
5. Stadt Gelsenkirchen
6. Emschergenossenschaft
7. Handwerkskammer Münster
8. Bezirksregierung Münster, Dezernat 54.4 Wasserwirtschaft, Kommunale Abwasser-versorgung

1. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW Stellungnahme vom 06.08.2019

Die Abteilung 6 der Bezirksregierung Arnsberg teilt mit, dass das Plangebiet der 16. Flächennutzungsplanänderung über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Graf Moltke 1“, über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Gustav“, über dem auf Zinkblende, Bleiglanz und Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld „Klara II“ sowie über dem Bewilligungsfeld „Jupiter“ für Kohlenwasserstoffe liegt. Es werden außerdem die betroffenen Bewilligten benannt und ihre Beteiligung angeregt. Es werden Bergwerksfelder bzw. Bewilligungsfelder benannt und eine Beteiligung der betroffenen Bewilligten und Feldeseigentümern angeregt.

Stellungnahme der Stadtverwaltung

Der Anregung wurde gefolgt. Die vorgenannten Bewilligten bzw. Feldeseigentümer wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einbezogen.

2. Kreisverwaltung Recklinghausen

Stellungnahme vom 21.08.2019 und vom 17.01.2022

Der Kreis Recklinghausen verweist in seinem Schreiben vom 21.08.2019 auf die Stellungnahme und Einschätzung der Regionalplanungsbehörde vom 12.08.2019 bezüglich der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 1 LPlG NRW. Demnach bestehen Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit der Planung mit der Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 LEP NRW bzw. mit Ziel 6.5-3 LEP NRW.

Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die Pläne nach § 36 BNatSchG auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes entsprechend § 34 Abs. 1 bis 5 BNatSchG zu überprüfen sind.

In seinem Schreiben vom 17.01.2022 äußert der Kreis Recklinghausen mit, dass sich aus Sicht des Landrates des Kreises Recklinghausen als Träger öffentlicher Belange keine Anregungen. Bezüglich der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 1 wird auf die zu dem Zeitpunkt noch ausstehende Stellungnahme und Einschätzung der Regionalplanungsbehörde verwiesen.

Stellungnahme der Stadtverwaltung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der Stellungnahme und Einschätzung der Regionalplanungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Anpassung gemäß § 34 Abs. 1 LPlG NRW wurde ein aktualisiertes und ergänztes Gutachten zu den Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Planung mit der Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 LEP NRW bzw. mit Ziel 6.5-3 LEP NRW vereinbar ist. Die Regionalplanungsbehörde äußert in ihrer Stellungnahme und Einschätzung der Planung vom 10.02.2022 bezüglich der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 5 LPlG NRW keine weiteren Bedenken.

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb des 300 m-Bereichs um FFH-Gebiete. Eine FFH-Vorprüfung wurde daher nicht durchgeführt. Ein klarstellender Satz wurde in der Begründung ergänzt.

3. E.ON SE

Stellungnahme vom 01.08.2019

Die E.ON SE hat weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen. Sie empfiehlt die RAG Aktiengesellschaft, Postfach, 45058 Essen zu beteiligen, da diese für den ehemaligen Steinkohlebergbau des Bebauungsplanes zuständig sei.

Stellungnahme der Stadtverwaltung

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.

4. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen

Stellungnahme vom 01.08.2019

Die IHK Nord Westfalen regt an die maximale Verkaufsfläche des großflächigen Lebensmittelmarktes von 1.200 qm mit in die Plandarstellung aufzunehmen.

Stellungnahme der Stadtverwaltung

Der Anregung wurde gefolgt. Die Angabe zur maximalen Verkaufsfläche wurde in die Plandarstellung aufgenommen.

5. Stadt Gelsenkirchen

Stellungnahme vom 01.08.2019 und 12.01.2022

Die Stadt Gelsenkirchen stellt fest, dass im Gutachten auf die Nahversorgungsstrukturen in Gelsenkirchen kein Bezug genommen werde, 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). Auch vor dem Hintergrund der Nähe des Planstandortes zum Gladbecker 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. Aus diesen Gründen bittet die Stadt Gelsenkirchen darum das Gutachten um diese Aspekte bei Zugrundelegung der nun geplanten 1.200 m Verkaufsfläche zu ergänzen. Nur dann könnten die Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen der Stadt Gelsenkirchen und hier speziell auf den integrierten Nahversorgungsstandort am Scheideweg in Gelsenkirchen (ebenfalls LIDL) beurteilt werden.

Stellungnahme der Stadtverwaltung

Die Anregung der Stadt Gelsenkirchen wurde im Rahmen der Ergänzung und Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens aufgegriffen. In der neuen Auswirkungenanalyse werden auch Randbereiche von Gelsenkirchen und Einzelhandel im Untersuchungsbereich im Westen Gelsenkirchens berücksichtigt. Die Auswirkungenanalyse ergibt, dass Auswirkungen auf randständigen Einzelhandel im Westen Gelsenkirchens empirisch nicht mehr valide darstellbar sind. Das Gutachten von Stadt+Handel kommt zu dem 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.

In der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der Stadt Gelsenkirchen mit Schreiben vom 12.01.2022 keine Anregungen mehr vorgebracht.

6. Emschergenossenschaft

Stellungnahme 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 wie für die Stellplätze vorgesehen 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).

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 der Stadtverwaltung

Im Bauleitplanverfahren wurde 2021 eine neue Entwässerungsplanung erarbeitet, die 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. So-mit 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 Wasser-spiegel 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, eingegangen im parallel durchgeführten Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 174, Gebiet Hermannstraße, Sandstraße, 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.

7. Handwerkskammer Münster

Stellungnahme vom 22.08.2019 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 sortiments-spezifischen Kaufkraft beanspruchen. Eine entsprechende Prüfung sei von den beauftragten Gutachtern nicht durchgeführt worden. Es werde daher dringend angeregt, dies nachzuholen.

Stellungnahme der Stadtverwaltung

In der im August 2021 fertiggestellten Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel 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 LEP NRW.

In der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der Handwerkskammer keine Anregungen vorgetragen.

8. Bezirksregierung Münster, Dezernat 54.4 Wasserwirtschaft, Kommunale Abwasserversorgung

Stellungnahme vom 10.01.2022

Das Sachgebiet 54.4 der Bezirksregierung Münster begrüßt die Entwässerung des Niederschlagwassers über Mulden-Rigolensysteme und stimmt dem Vorhaben zu. Es wird der Hinweis gegeben, dass vor Umsetzung und Planung Abstimmungen zum Notüberlauf an das Mischsystem mit dem Sachgebiet 54.4 der Bezirksregierung Münster zwingend erforderlich sind.

Stellungnahme der Stadtverwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

- Anlage 1 Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 2 Flächennutzungsplan 16. Änderung
- Anlage 3 Stellungnahme 4-1 BR Arnsberg
- Anlage 4 Stellungnahme 4-1 Kreis Recklinghausen
- Anlage 5 Stellungnahme 4-2 Kreis Recklinghausen
- Anlage 6 Stellungnahme 4-1 E.ON
- Anlage 7 Stellungnahme 4-1 IHK Nord Westfalen
- Anlage 8 Stellungnahme 4-1 Stadt Gelsenkirchen
- Anlage 9 Stellungnahme 4-2 Stadt Gelsenkirchen
- Anlage 10 Stellungnahme 4-1 Emschergenossenschaft
- Anlage 11 Stellungnahme 4-2 Emschergenossenschaft
- Anlage 12 Stellungnahme 4-1 Handwerkskammer Münster
- Anlage 13 Stellungnahme 4-2 Handwerkskammer Münster
- Anlage 14 Stellungnahme 4-2 BR Münster, Dez. 54
- Anlage 15 Auswirkungsanalyse Einzelhandel

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

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

investiver Finanzplan

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

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Wesentliche klimarelevante Auswirkungen:

keine

folgende

Lokalklima

Lokalklimatisch betrachtet befindet sich das Untersuchungsgebiet im Stadtrandklima. Das Plangebiet ist aktuell fast vollständig versiegelt und der Versiegelungsgrad bleibt durch die Planung in etwa gleich. Daher wird es durch die Bebauung keine grundlegende Veränderung der geländeklimatischen Charakteristika geben.

Klimaanpassung

Durch den Klimawandel ist künftig v.a. mit steigenden Temperaturen und heftigen Starkregenereignissen zu rechnen. Bei steigenden Temperaturen kann in den Sommermonaten ein höherer Energieaufwand zur Kühlung entstehen, gleichzeitig kann im Winter der Energieaufwand für das Heizen geringer werden. Bei der Beheizung des Lebensmittelmarktes wird vollkommen auf eine Gasheizung verzichtet. Der Vorhabenträger plant den Einsatz von Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach, sodass rund 70 % des Energiebedarfs gedeckt werden können. Es wird außerdem eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, die dem Schutzgut Luft, Klima und Wasser. Da die befestigte Grundstücksfläche im Plangebiet mehr als 800 m² beträgt, ist im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 vorzulegen.

Beschlussentwurf:

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

1. Das Verfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck, Bereich: Sandstraße / Hermannstraße 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. Dem Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich Sandstraße / Hermannstraße, in der Fassung vom 25.04.2022 einschließlich der Begründung wird zugestimmt.
3. Mit der Begründung vom 25.04.2022 ist der Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich Sandstraße / Hermannstraße, in der Fassung vom 26.04.2022 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: