

1. Übergeordnete Ziele: Landesplanung und Gladbecker Einzelhandelskonzept:

Als übergeordnete Planungsebene regelt der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW in den Zielen und Grundsätzen 6.5-1-6.5-10 Großflächigen Einzelhandel im Siedlungsraum. Hinzu kommt der Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen vom 14.12.2021, der die Ziele der Landesplanung konkretisiert. Das landesplanerische Ziel 6.5-8 fordert die Begrenzung von Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Die kommunalen Einzelhandelskonzepte dienen demnach in der Folge als Orientierung, um Bauleitpläne anzupassen oder neu aufzustellen.

Für Gladbeck gilt demnach gemäß Einzelhandelskonzept, dass an sog. Sonderstandorten wie dem Standort Bottroper Straße keine Weiterentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten realisiert werden sollte. Mit Hilfe der Bauleitplanung soll der großflächige Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten so gesteuert werden, dass max. der „erweiterte Bestandsschutz“ gilt, wie dieser in Ziel 6.5-7 des o.g. LEP NRW (Juni 2020) formuliert ist.

Durch den Einzelhandelsausschluss am Standort Rockwool Straße wird das städtebauliche Leitbild des geltenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gladbeck umgesetzt. Dieses empfiehlt diesbezüglich u. a., dass der Standort Rockwool Straße als Einzelhandelsstandort gegenüber der City keinen weiteren Attraktivitätszuwachs mehr erfahren dürfe, da es sich nicht um eine integrierte Lage im Stadtgebiet handelt. Die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wäre außerdem auch hinsichtlich des dadurch zusätzlich induzierten Verkehrs problematisch.

Einige Grundsätze aus dem Gladbecker Einzelhandelskonzept:

- Die Innenstadt genießt Entwicklungspriorität
- Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten – zu denen auch Getränke gehören - sollte nach Möglichkeit nur noch in den abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt sowie Nahversorgungsgebiete) erfolgen.
- Für die bestehenden Sonderstandorte mit großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten gemäß Ziel 7 (s.o.) max. Arrondierungen im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes erlaubt sein. Darüber hinaus sollte an den Sonderstandorten grundsätzlich keine Weiterentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten realisiert werden.
- Die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist strikt einzuhalten.

Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Gladbeck mittel- bis langfristig zu gewährleisten, sind Planvorhaben am Zentrenkonzept zu bewerten und die bestehenden B-Pläne entsprechend der Zielvorstellungen des Zentrenkonzeptes (inkl. Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte) anzupassen. Dies ist mit dem Bebauungsplan Nr. 149 geschehen.

2. Anlass und Ziele des gültigen B-Plans Nr. 149:

Durch den Bebauungsplan soll nach wie vor gewährleistet werden, dass die knappen Gewerbeflächen in Gladbeck in erster Linie für produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe zur Verfügung stehen und sich das Gewerbegebiet nicht noch weiter zum (reinen) Einzelhandelsstandort entwickelt. Auf dieser Grundlage schließt der Bebauungsplan Einzelhandel insgesamt aus.

Um den im Gewerbegebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte direkt am Ort der Herstellung zu verkaufen, gilt der Einzelhandelsausschluss nicht für Einzelhandelsbetriebe, die in einem unmittelbaren räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit diesen Betrieben stehen. Die Verkaufsfläche ist hierbei auf einen Anteil von höchstens 20% der Betriebsfläche zu beschränken und darf zudem nicht mehr als max. 200 m² umfassen.

Bisherige Nutzung der Fläche als Bürofachmarkt (Staples):

Aufgrund des vorgenommenen Einzelhandelsausschlusses wären die im Plangebiet bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe durch den Bebauungsplan Nr. 149 planungsrechtlich unzulässig geworden. Bereits im Zuge der damaligen Aufstellung des Bebauungsplans wurde jedoch angestrebt, neben dem nicht großflächigen und nahversorgungsrelevanten Lebensmittelmarkt insbesondere den im GE 1 vorhandenen großflächigen, zentrenrelevanten Bürofachmarkt zu sichern. Der zur Aufstellung des Bebauungsplanes bereits ansässige ehemalige Staples-Markt erhielt deshalb als Bürofachmarkt durch explizite Sortimentsfestsetzungen (s. textl. Festsetzung 1.6) einen betriebsbezogenen, erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Durch diese Maßnahme sind bauliche Veränderungen und Erneuerungen auch zukünftig möglich, solange die bisher genehmigte Verkaufsfläche von 1.450 m² nicht vergrößert sowie für den Bürofachmarkt das bisher genehmigte Warensortiment nicht vergrößert wird.

Mit diesen Beschränkungen wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt. Durch die Beschränkung sollen weitergehende schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Innenstadt vermieden werden.

Immissionsschutz:

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht den tatsächlich genehmigten und damit verfestigten Nutzungen. Aufgrund der im Westen und Osten des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung ist das festgesetzte Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe und Anlagen in Teilgewerbegebiete gegliedert. Dabei kommt im Sinne einer Feinsteuerung eine Gliederung mit Hilfe von Abstandsklassen gemäß Abstandserlass und -liste vom 12.10.2007 zur Anwendung. Demnach sind Gewerbebetriebe zulässig, die nicht unter die Abstandsklasse I-VII fallen. Ausnahmsweise sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII zulässig, sofern es einen immissionsschutzrechtlichen Nachweis zur Machbarkeit an dem Standort gibt.

Weitere Notwendigkeit der Steuerung im Bebauungsplan Nr. 149:

Aufgrund der im Bebauungsplan festgeschriebenen Ziele, vor allem wertvolle und knappe Flächen für das verarbeitende und produzierende Gewerbe vorzuhalten, bedarf es neben diesen Steuerungen hinsichtlich Einzelhandel und Immissionsschutz weiterer Steuerung:

Bordelle, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

Derzeit bereits zulässige Entwicklungen im gültigen Bebauungsplan Nr. 149:

Anlagen für sportliche Zwecke sowie Freie Berufe sind nach § 13 BauNVO im Gebiet zulässig. Es wurde in der Vergangenheit bereits für diesen Standort eine Physiotherapie-Praxis mit angegliederter Fitness-/Trainingsfläche im Rahmen einer Bauvoranfrage planungsrechtlich positiv beurteilt. Die Fläche kann auch als Erweiterungspotenzial für (produzierendes) Gewerbe gesehen werden. Wie bereits ausgeführt sind Gewerbebetriebe zulässig, die nicht unter die Abstandsklasse I-VII fallen sowie ausnahmsweise Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII, sofern es einen immissionsschutzrechtlichen Nachweis zur Machbarkeit an dem Standort gibt.

Außerdem gilt der Einzelhandelsausschluss wie bereits erwähnt nicht für Einzelhandelsbetriebe, die in einem unmittelbaren räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit den ansässigen produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Ein kleinflächiger Verkauf von bestimmten Produkten direkt am Ort der Herstellung ist bereits heute möglich.

3. Die Versorgungslage für die Mantelbevölkerung rund um den Sonderstandort Rockwool Straße:

Die im Einzelhandelskonzept vorgenommene Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Nahversorger im Stadtgebiet verdeutlicht, dass in weiten Teilen des Gladbecker Stadtgebietes flächendeckend ausgeglichene Nahversorgungsstrukturen vorgehalten werden können. Das Versorgungsniveau rund um den nicht integrierten Standort Rockwool Straße kann mit Blick auf den derzeitigen Ausbau des Nahversorgungsangebotes in Rentfort-Nord (baldige Eröffnung eines Vollsortimenters sowie ergänzender Fachmärkte im als Nahversorgungszentrum ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich Schwechater Straße) als durchaus akzeptabel bewertet werden. Eine Ausweitung der Verkaufsfläche zugunsten von Nahrungs- und Genussmittel (Getränkemarkt) an einem nicht-integrierten Standort ist somit aufgrund fehlenden Bedarfs aus dem Einzelhandelskonzept sowie der tatsächlichen Entwicklung vor Ort nicht herzuleiten.

4. Einordnung einer B-Planänderung gemäß aktuellem Antrag:

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt, ist ein Rechtfertigungsgrund und genereller abwägungserheblicher Belang für die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), welcher auch bei Änderungsverfahren anzuwenden ist.

Die Rockwool Straße ist als nicht-integrierter Standort aufzufassen, der mit seinem Besitz die Gestaltungsspielräume Zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt, gefährdet. Gestaltungspotenzial sieht das Einzelhandelskonzept eher z.T. im Segment der nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Ein solcher Sonderstandort sollte zudem keinen Ansatz für einen weiteren Ausbau der Nahversorgung (wie es eine weitere Getränkemarkt-Filiale wäre) bieten.

Die Priorität in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung liegt in der Stadt Gladbeck aufgrund der derzeitigen gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen auf der Entwicklung von Standorten für den Gemeinbedarf (insbesondere Schulen und Kitas) sowie auf der Entwicklung von nachhaltigen Potenzialstandorten für Wohnen und Arbeiten vor dem Kontext des Erfordernisses von Klimaschutz und Klimaanpassung (Gladbeck wächst zusammen / 37 Grad NO / diverse Wohngebiete).

Als laufende Verfahren können beispielhaft genannt werden: Nr. 188 Im Linnerott, Nr. 182 Bramsfeld, Bergmannstraße/Steinhalde, Nr. 185 Horster Straße sowie weitere Vorhaben der Stadtentwicklung, für die in Kürze ein Bauleitplanverfahren anstehen wird. Derzeit besteht in beiden betroffenen Sachgebieten eine hohe Auslastung, so dass bereits intern priorisiert werden musste und es sind demgegenüber wenig freie Kapazitäten für zusätzliche Verfahren vorhanden.

Die den Antrag begründende Ansiedlung eines Getränkemarktes würde ein Änderungsverfahren des derzeit gültigen Bebauungsplans notwendig machen. Die Voraussetzung für die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB ist, dass hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 war der Staples-Markt bereits ansässig und wurde über eine Einzelfestsetzung lediglich in seinem Bestand gesichert. Bereits damals sah das Plankonzept des Bebauungsplans vor, dass Flächen für produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe zur Verfügung gestellt werden sollten und sich das Gewerbegebiet nicht noch weiter zum (reinen) Einzelhandelsstandort entwickelt. Da im vorliegenden Fall bei einer Änderung eindeutig die Planerische Grundkonzeption des Bebauungsplans betroffen wäre, und eben nicht nur eine Änderung von minderm Gewicht vorliegt, ist das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB hier nicht anwendbar.

Die Notwendigkeit einer gesamtstädtischen Betrachtung der Entwicklung des Einzelhandels in Gladbeck wurde bereits erläutert. Vor dem Hintergrund der geplanten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ab Ende 2024 sind daher derzeit Änderungsverfahren, die lediglich der Verbesserung von Einzelvorhaben dienen, zu vermeiden und stattdessen im gesamtstädtischen Kontext anzugehen.

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

Klimarelevante Auswirkungen:

keine wesentliche Klimarelevanz

Die Durchführung der Haupt- und Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).

keine negative oder eine positive Klimawirkung

Die Durchführung der Alternativenprüfung war daher nicht notwendig (keine Anlage).

eine negative Klimawirkung

Die Alternativenprüfung wurde durchgeführt und das Prüfungsergebnis ist als Anlage beigefügt.

Beschlussentwurf:

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen. Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 149 wird nicht eingeleitet.

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: