

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss/ Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss	Bürgermeister Roland	24.06.2009	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

**Fachmarktzentrum Rockwoolstraße (ehemaliges Siemensgelände)
- Aktueller Sachstand**

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Seit dem Jahr 2007 wurden informell Projektskizzen für den o.g. Standort an die Stadtverwaltung Gladbeck herangetragen. Die Projektvorschläge sahen als zukünftige Nutzung der heutigen Parkplatzfläche sowie der dahinter liegenden Freifläche ein Fachmarktzentrum mit dem Schwerpunkt großflächiger Einzelhandel – ergänzt durch weitere gewerbliche Nutzungen - vor.

Zudem wurden in den letzten Jahren zwei Baumarktprojekte für den Standortbereich diskutiert, die aber auf Grund letztlich ausbleibenden Nutzerinteresses nicht umgesetzt wurden.

(Anmerkung: eine Baugenehmigung für einen Baumarkt und ein Gartencenter war im Jahr 1996 bereits einmal erteilt worden.)

Die nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente bzw. Sortimentanteile, die in den für die Fachmarktzentren vorgeschlagenen Nutzungsmischungen immer wieder enthalten waren, wurden seitens der Stadtverwaltung Gladbeck als stadt(entwicklungs)planerisch unerwünscht eingestuft und abgelehnt.

Anfang März 2009 wurde bei der Stadtverwaltung Gladbeck erstmals eine konkrete Bauvoranfrage gestellt, mit der Absicht, am Standort Rockwoolstraße ein Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von ca. 7.600 m² zu errichten. Auch in dieser Variante waren nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Sortimentanteile enthalten.

Die Bauvoranfrage wurde am 25.5.2009 schriftlich zurückgezogen. Z.Zt. wird an einer weiteren Variante, die u.a. einen Großhandelsmarkt beinhalten soll, gearbeitet.

Es ist generell davon auszugehen, dass zukünftig weitere Bauvoranfragen oder Bauanträge für großflächigen Einzelhandel an diesem Standort gestellt werden.

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung wäre es hierbei wünschenswert und innenstadtunschädlich, Nutzungen und Angebote zu etablieren, die noch nicht am Standort Gladbeck vertreten sind, um somit die Einkaufsattraktivität der Stadt insgesamt zu erhöhen und Kaufkraftabflüsse nach außerhalb zu vermeiden.

Mitzeichnungen					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordneter	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:
_____	_____	_____	_____	_____	_____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Beurteilung unter planungsrechtlichen Aspekten und Einzelhandelsaspekten

Es handelt sich bei den bisher vorgeschlagenen Varianten um großflächige Einzelhandelsvorhaben, die nach dem gültigen Bebauungsplan, der aus dem Jahr 1964 stammt und in dem ein E-Gebiet (entspricht einem heutigen Gewerbegebiet) festgesetzt ist, planungsrechtlich von der Art der beantragten Nutzungen her möglich wären.

Im dem vom Rat der Stadt Gladbeck am 19.06.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Gladbeck wird der Standort Rockwoolstraße als nicht integrierter Standort außerhalb des Zentrengefüges der Stadt Gladbeck eingestuft. Der Standort liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Im Einzelhandelskonzept wird empfohlen, im Standortbereich Rockwoolstraße / Bottroper Straße nur Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach der Gladbecker Liste anzusiedeln.

Aus Sicht des Gutachters wäre die Ansiedlung folgender Sortimente möglich:

- Möbel, Antiquitäten
- Tapeten
- Bodenbeläge, Teppiche
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Autozubehör, Reifen
- Büromöbel
- Büroartikel (mit überwiegend gewerblicher Orientierung)
- Lampen, Leuchten
- Gartenartikel, großformatige Pflanzen, Blumen, Sämereien
- Campingartikel
- Sportgroßgeräte (z.B. Hometrainer, Krafttrainingsgeräte, Boote etc.)
- Sperrige Artikel im Segment Babybedarf (Kinderwagen, Bobbycars etc., Baby- und Kinderbetten, Wickelkommoden)
- Zoobedarf
- Elektrogroßgeräte (Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)

Nach der heute gültigen Rechtslage (§ 24a Landesentwicklungsprogramm) ist großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig, die ihrerseits wiederum nur noch in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen.

Als spezielle Ausnahmeregelung gestattet § 24a (3) LEPro, großflächigen Einzelhandel außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches zuzulassen, wenn die Hauptsortimente nicht zentrenrelevant sind, „und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt.“ Auch in diesem Fall ist jedoch immer noch die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.

Darüber hinaus setzt der Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008 fest, dass die Bezirksregierung unter anderem dann zu beteiligen ist, wenn Einkaufszentren oder Einzelhandelsbetriebe von mehr als 800 m² Verkaufsfläche außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches beantragt werden. Die Bezirksregierung prüft, ob sich das Vorhaben auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirkt.

Es ist höchstwahrscheinlich davon auszugehen, dass gem. § 1 (4) BauGB eine Anpassungspflicht des seit 1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 22 an die heute geltende Rechtslage besteht.

Weiteres Vorgehen

Die Stadtverwaltung Gladbeck geht heute davon aus, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortbereiches Rockwoolstraße / Bottroper Straße nur mit Hilfe eines Bauleitplanungsverfahrens nachhaltig sichergestellt werden kann.

Durch das Bauleitplanungsverfahren soll in erster Linie der Umfang einer möglichen Einzelhandelsnutzung im Standortbereich Rockwoolstraße / Bottroper Straße überprüft und ggfls. neu festgesetzt werden.

Die Aussagen des Einzelhandelsgutachtens, dessen Datenbasis aus dem Jahr 2007 stammt, zum Standortbereich Rockwoolstraße / Bottroper Straße sind unter Berücksichtigung der seither eingetretenen Entwicklungen –vor allem in der Gladbecker Innenstadt - ebenfalls zu überprüfen. Ergebnis der Prüfung kann sein, dass die o.g. Liste der möglichen Einzelhandelsnutzungen anzupassen ist.

Die Überprüfung der möglichen Einzelhandelsnutzungen am genannten Standort soll durch gutachterliche Begleitung erfolgen.

Durch die aktuelle Situation eines konkreten Investoreninteresses kann zudem der angestrebte Nutzerbesatz verfahrensbegleitend diskutiert und abgestimmt werden.

Die Anpassung an das aktuelle Planungsrecht würde für großflächige Einzelhandelsvorhaben die Darstellung eines Kern- oder Sondergebietes und ggfls. die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches erfordern.

Die heutige Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ im Flächennutzungsplan wäre dann ebenfalls durch eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung anzupassen.

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

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss sowie der Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss der Stadt Gladbeck nehmen den Sachstandsbericht zur Kenntnis und stimmen dem weiteren Vorgehen zu.

Der Bürgermeister

Ulrich Roland

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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