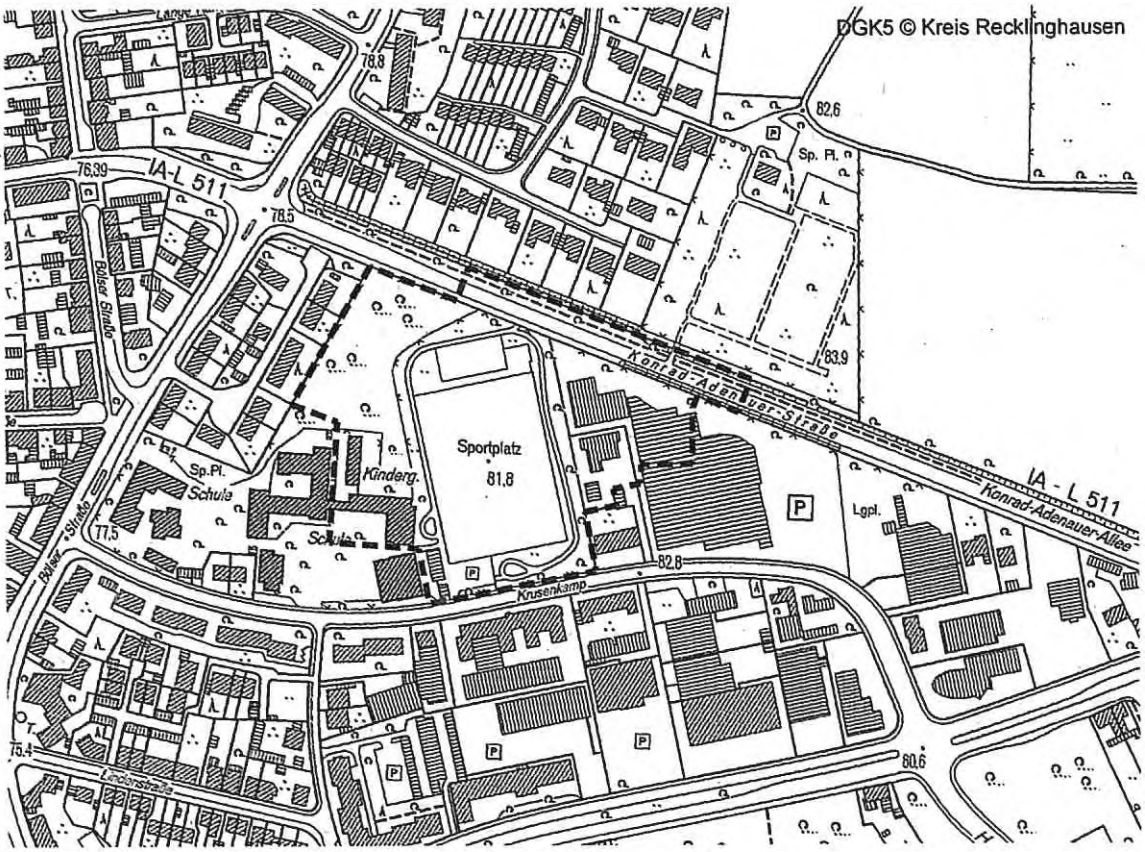
BEGRÜNDUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.164

Gebiet: Krusenkamp, Konrad-Adenauer-Allee

vom 22.04.2019 zum Satzungsbeschluss

gem. § 10 BauGB



Stadt Gladbeck
Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Inhaltsübersicht

I. Begründung 4

1. Gesetzliche Grundlagen 4
2. Anlass der Planaufstellung und Zielsetzung 4
3. Verfahren 5
4. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs 8
5. Planungsrechtliche Ausgangsposition 8
   - 5.1 Raumordnung und Landesplanung 8
   - 5.2 Landschaftsplan 9
   - 5.3 Flächennutzungsplan 9
   - 5.4 Geltendes Planungsrecht 10
   - 5.5 Einzelhandelskonzept 10
6. Bestandssituation 11
7. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 12
   - 7.1 Baumarkt mit Gartencenter 12
   - 7.2 Gebäudestellung, Stellplätze, Zufahrt, Anlieferung, Freiflächen 18
   - 7.3 Immissionsschutz 18
   - 7.4 Erschließung 20
   - 7.5 Pflanzmaßnahmen, externe Ausgleichsmaßnahmen 23
8. Ver- und Entsorgung 24
9. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung 24
10. Klimaschutz und Klimaanpassung 27
11. Bodenschutz 27
12. Artenschutz 28
13. Altlasten und Kampfmittel 29
    - 13.1 Altlasten 29
    - 13.2 Kampfmittel 29
14. Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege 30
15. Bergbaulichen Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen 30
16. Außenwerbeanlagen, Außenbeleuchtungsanlagen 30

17. Kosten, Finanzierung und Bodenordnung 30
18. Städtebauliche Werte 31
II. Umweltbericht 32
1. Einleitung 32
1.1 Anlass und Aufgabenstellung, Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 32
1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung 32
1.3 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfelds 35
1.4 Beschreibung des Vorhabens 36
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 36
2.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt 36
2.2 Prognose Entwicklung Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung 41
2.3 Prognose Entwicklung Umweltzustand bei Durchführung der Planung 41
2.4 Übersicht über die wichtigsten geprüften Alternativen 45
2.5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 46
2.6 Ermittlung und Bewertung von Eingriff und Kompensation 46
3. Sonstige Angaben 51
3.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite 51
3.2 Maßnahmen des Monitoring 51
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 52

Anlagen

I. Begründung

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142),
Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 09. April 2013 (GV. NRW. S. 194).

2. Anlass der Planaufstellung und Zielsetzung

Nach der Umstrukturierung der Elsa-Brandström-Schule werden Gebäude und Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht mehr benötigt. Der heutige Sportplatz wurde aufgegeben. Der mit Gehölzen bestandene Bereich westlich des Sportplatzes wird überplant. Hierdurch ergab sich die Möglichkeit, diese ehemals städtischen Grundstücke einer anderen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Das Unternehmen STEWES GmbH & Co KG Gladbeck betreibt an der Straße Krusenkamp 15, in unmittelbarer Nachbarschaft einen Bau- und Gartenmarkt sowie einen Baustoffhandel. Zurzeit sind 92 Mitarbeiter dort beschäftigt.

Der Betrieb stößt heute an seine Kapazitätsgrenzen. Die beengten Platzverhältnisse und die nicht mehr zeitgemäßen Immobilien verhindern eine weitere positive Entwicklung des Unternehmens. Die Gebäude sind strukturell (es fehlt eine sogenannte „Kalthalle" für Pflanzen), technisch (die Deckenhöhen sind nicht mehr ausreichend) und energetisch veraltet. Die Anzahl der Parkplätze ist nicht ausreichend. Kunden parken an frequenzstarken Tagen teilweise in der Straße Krusenkamp. Des Weiteren ist die Betriebsfläche im Baustoffhandel zu klein. Die Nutzung der Hallen, die über keinen frostfreien Bereich verfügen, sowie die Bürosituation in zwei Containern können nur als provisorisch bezeichnet werden. Insbesondere problematisch ist die Warenanlieferung für Baumarkt und Baustoffhandel mit den sich hierbei ergebenden überschneidenden Verkehrsströmen von LKW-Anlieferung und Kunden-PKW-Verkehr.

Mittelfristig ist bei Beibehaltung dieser Situation aus Sicht des Betreibers von der Ansiedlung von großflächigen Wettbewerbern in Gladbeck selbst oder an den Grenzen Gladbecks auszugehen, was vermutlich zur Aufgabe des STEWES-Standortes und den Verlust der Gladbecker Arbeitsplätze führen würde. Kaufkraft würde dann aus Gladbeck abfließen statt vor Ort gebunden zu werden. Die Zentralität Gladbecks würde in diesem Bereich abnehmen.

Um dieser Entwicklung entgegen zu steuern, hat die STEWES Holding GmbH & Co. KG, Max-Eyth-Str. 9, 46539 Dinslaken, das Sportplatzgelände sowie Teile des Geländes der Elsa-Brandström-Schule von der Stadt Gladbeck erworben. Auf dem Grundstück soll zukünftig ein „Ha-

gebaumarkt" mit „Floraland-Gartencenter" in der Größenordnung von ca. 15.300 m² Verkaufsfläche neu errichtet werden. Die bestehenden 92 Arbeitsplätze könnten dadurch gesichert und sogar auf ca. 120 erhöht werden.

Nach Rückbau bzw. Umstrukturierung des derzeit bestehenden Marktes soll der Baustoffhandel auf den dann frei werdenden Flächen am Krusenkamp ebenfalls zukunftsfähig ausgebaut werden. Diese Flächen befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 58b sowie des Bebauungsplanes Nr. 58b, 1. Änderung. Nach dessen Festsetzungen wäre die Entwicklung des Baustoffhandels und untergeordnet die Bereitstellung einiger Stellplätze des neuen Baumarktes mit Gartencenter unter den dort genannten Bedingungen zulässig. Daher ist dieser Betriebsteil nicht Gegenstand der Bebauungsplanung und nicht in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 einbezogen worden.

Das Konzept verfolgt die Absicht, die Verkehrsströme des LKW- bzw. Lieferverkehrs und des PKW-Kundenverkehrs von Baufachmarkt und „Floraland-Gartencenter" voneinander zu trennen. Voraussetzung hierfür ist eine neue Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zur Konrad-Adenauer-Allee (Landesstraße L 511). Vorgesehen ist die Errichtung eines neuen Knotenpunktes.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 164 werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Regelung der Zulässigkeit des geplanten Bau- und Gartenmarktes und damit
- Sicherung und Entwicklung eines seit Jahren ansässigen Betriebes,
- Entwicklung der nicht mehr benötigten Schul- und Sportplatzflächen und
- Erschließung des Gebiets über die Konrad-Adenauer-Allee.

3. Verfahren

Der Vorhabenträger, die STEWES Holding GmbH & Co. KG, Max-Eyth-Straße 9, 46539 Dinslaken, beabsichtigt, das Planungsrecht mit Hilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB zu schaffen, der Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Mit dem Vorhabenträger wurde eine Rahmenvereinbarung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung abgeschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 23.01.2014 vom Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck gefasst.

Ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird bis zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorliegen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58b sowie der Bebauungsplan Nr. 58b, 1. Änderung soll in einem Teilbereich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbständig aufgehoben werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist in der Zeit vom 01.12.2014 bis 05.01.2015 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Im Anschluss an die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.01.2015 bis 19.01.2015 die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.12.2015 bis 25.01.2016 durchgeführt.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 14.04.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese ist in der Zeit vom 09.05.2016 bis 08.06.2016 durchgeführt worden.

Aufgrund verschiedener Anregungen im Rahmen der öffentlichen Beteiligung ergab sich ein erneuter Prüf- und Änderungsbedarf an der bisherigen Planung. So wurde angeregt, die vorhandenen und durch die Planung ausgelösten Lärmimmissionen erneut zu betrachten. Die Lärmsituation - getrennt nach Gewerbelärm und Verkehrslärm - wurde erneut gutachterlich bewertet. Die Ergebnisse dienen der Vervollständigung des Abwägungsmaterials und sind in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen. Änderungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planzeichnung) ergeben sich hieraus allerdings nicht.

Vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung (Urteil des OVG Münster vom 17.02.2016 (Az. 10 D 42/09.NE)) wurde im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung hinterfragt, ob die Bauleitplanung im vorliegenden Fall den Zielen der Raumordnung entspricht. Durch das genannte Urteil änderte sich die Rechtsauslegung eines Regionalplans und damit auch eine rechtliche Rahmenbedingung für die kommunale Bauleitplanung. Das Gericht wich darin von der bisherigen Rechtsprechung ab. Die bisher in der Stadtplanung übliche Praxis war seitdem für unzulässig erklärt worden. Großflächiger Einzelhandel darf grundsätzlich nur innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereiches geplant werden. Der ehemalige Sportplatz, auf dem der Neubau des Baumarktes errichtet werden soll, war allerdings bislang als Freiraum ausgewiesen. Vor dem Urteil des OVG Münster war es an den Rändern der dargestellten Siedlungsbereiche aufgrund des Maßstabs eines Regionalplans von 1 : 50.000 möglich, eine gewisse Unschärfe anzunehmen. Diese Möglichkeit wurde durch das genannte Urteil deutlich eingeschränkt. Landesweit führt(e) dies in mehreren Kommunen und bei zahlreichen Projekten zu einem Anpassungsbedarf in der Planung und damit zu Zeitverzögerungen.
Die bisherige und von der Regionalplanungsbehörde bis dahin mitgetragene Argumentation, dass es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine räumlich untergeordnete und damit statthafte, geringfügige Abweichung handelt, musste nach dem o. g. OVG-Urteil hinterfragt werden. Die Anpassung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans an die im Gebietsentwicklungsplan (GEP) festgelegten Ziele der Raumordnung i. S. d. § 1 Abs. 4 BauGB könne somit nicht abgeleitet werden.

Zur Beseitigung von Rechtsunsicherheiten hat die Stadt Gladbeck daraufhin die Änderung des Regionalplanes beantragt. Nach dem Abschluss des Verfahrens zur 9. Änderung des Regionalplans durch den Regionalverband Ruhr (RVR) stellt der Regionalplan für das gesamte Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich" dar. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164 sind nunmehr den Zielen des Regionalplans angepasst.

Während der Dauer des Änderungsverfahrens des Regionalplanes konnte der Investor das angrenzende Grundstück Krusenkamp 13a erwerben und in das Plankonzept einbinden. Hier-

durch ergibt sich die Möglichkeit, das Marktgebäude als Rechteck auszuformen. Ziel ist die bessere Ausnutzung des Gebäudes und die Optimierung der Verkaufsflächen im östlichen Gebäudebereich. Darüber hinaus können zusätzliche Kundenstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Das Plangebiet wurde entsprechend um das bisher auch gewerblich genutzte Grundstück erweitert.
Mit dieser Umplanung gehen eine geringfügige Gebäudeerweiterung und eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von 110 m^2 im Kernsortiment des Baumarktes einher. Diesbezüglich war es notwendig die Verträglichkeitsuntersuchung zum Einzelhandel zu überprüfen. Nach der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme sind negative städtebauliche Auswirkungen weiterhin nicht zu erwarten.

Im nordöstlichen Bereich wird ebenfalls das Plangebiet geringfügig erweitert. Es ist eine verbesserte Anordnung der Kundenstellplätze vorgesehen. Betroffen ist ein heute als Baumarkt genutzter Bereich. Stellplätze und Fahrgassen sind nun innerhalb des Plangebietes sinnvoll zugeordnet und lassen einen konfliktfreien Verkehr auf dem Gelände zu. Die Ergänzung der Stellplätze von 330 auf nunmehr 375 wurde gutachterlich untersucht und ist unbedenklich (Peutz Consult GmbH). Bei gleicher Kundenfrequentierung ergeben sich im Bereich der zu der Parkplatzerweiterung nächstgelegenen Immissionsorte 11 bis 13 Pegelerhöhungen tags von bis zu rund 3 dB. Der in einem Gewerbegebiet zum Tageszeitraum zulässige Immissionsrichtwert von 65 dB(A) wird hier weiterhin deutlich eingehalten bzw. um mindestens 12 dB unterschritten. Im Bereich der übrigen, weiter von der Erweiterung entfernt gelegenen Immissionsorte, ergeben sich keine Pegelerhöhungen.
Ergänzt wurde zudem ein Fuß- und Radweg vom geplanten Übergang an der Konrad-Adenauer-Allee zum Haupteingang des geplanten Marktes und den Fahrradstellplätzen.

Darüber hinaus wurde nach Durchführung der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans die Abstimmung zwischen Vorhabenträger, Stadt und Straßen NRW zur verkehrlichen Umgestaltung der Konrad-Adenauer-Allee weitergeführt. Die Planung wurde entsprechend auch im Bebauungsplan nochmals angepasst.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 15.11.2018 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese ist in der Zeit vom 11.01.2019 bis 11.02.2019 durchgeführt worden.

Im Bebauungsplanentwurf wurden nach der erneuten Offenlage verschiedene redaktionelle, bzw. klarstellende Änderungen vorgenommen.

Im Einzelnen sind dies:
Die klarstellende Vereinheitlichung der Planbezeichnung auf beiden Blättern des Bebauungsplans, da in beiden Planunterlagen, zumindest teilweise, Vorhabenkonkretisierungen enthalten sind. Nun lauten die Bezeichnungen „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 164 inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 1 von 2" und „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 164 inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 2 von 2".
Der auf Blatt 1 festgesetzte Fuß- und Radweg verbleibt im Eigentum des Baumarktes und ist nicht als öffentlicher Weg vorgesehen. Klarstellend wird die Legende des Bebauungsplans wie folgt ergänzt: „Privater Fuß- und Radweg".

Innerhalb der Sortimentsbezeichnungen in den textlichen Festsetzungen ist der verwendete Begriff „Elektroartikel" unbestimmt, da er nicht in der Sortimentsliste der Stadt enthalten ist. Eine schon in den Stellungnahmen zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung angekündigte, klarstellende Änderung wurde unabsichtlich nicht vorgenommen. Nunmehr wird der Begriff „Elektro-Haushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte („Weiße Ware"))" aus der Sortimentsliste der Stadt (nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente) verwendet.

In den textlichen Festsetzungen werden „Externe landschaftspflegerische Maßnahmen" eigenständig unter IV geführt. Aus dem Text geht hervor, dass es sich um eine Regelung im Durchführungsvertrag handelt. Folgerichtig wurde auch keine Karte dieser externen Ausgleichsfläche in die Bebauungsplanurkunde aufgenommen. Im Ergebnis handelt es sich dabei um einen Hinweis. Daher werden die Überschriften wie folgt ergänzt: „IV Hinweis: Externe landschaftspflegerische Maßnahmen" und „V Weitere Hinweise".

4. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst eine Fläche östlich der Wohnbaugrundstücke Wagenfeldstraße 1 bis 7, südlich der Konrad-Adenauer-Allee, Teile des heutigen Baumarkts an der Straße Krusenkamp, das Sportplatzgelände an der Straße Krusenkamp und Teile des Geländes der Elsa-Brandström-Schule.

Das mit dem Einleitungsbeschluss definierte Plangebiet umfasst keine Flächen der Konrad-Adenauer-Allee. Aufgrund der Abstimmungsergebnisse mit dem Landesbetrieb Straßen NRW war das Plangebiet allerdings um die von der Errichtung des geplanten Knotenpunktes betroffene Fläche der Konrad-Adenauer-Allee zu erweitern. Eine förmliche Erweiterung des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte im Rahmen des (ersten) Beschlusses zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.04.2016.

Mit der erneuten öffentlichen Auslegung wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke 476 und 568 (Krusenkamp 13a) sowie um Teile der Flurstücke 148 und 164 nochmals erweitert.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 37.000 m^2. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

5. Planungsrechtliche Ausgangsposition

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Emscher-Lippe, wurde im Jahr 2004 von der Bezirksregierung Münster aufgestellt. Seit 2009 ist der Regionalverband Ruhr für die Regionalplanung zuständig.

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr hat am 23.03.2018 in ihrer 17. Sitzung die 9. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Münster Teilabschnitt Emscher Lippe im Gebiet der Stadt Gladbeck beschlossen.

Im Anschluss wurde die beschlossene Änderung der Landesplanungsbehörde in Düsseldorf zur Genehmigung zugesandt. Am 13.06.2018 wurde dem RVR durch die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass keine Einwendungen gegen die 9. Änderung des Regionalplanes erhoben werden. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.), Ausgabe 2018 Nr. 16 vom 09.07.2018 trat die Änderung nunmehr in Kraft.

Demnach besteht der Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) nunmehr für den gesamten Planbereich des Bebauungsplans Nr. 164. Da Planvorhaben des großflächigen Einzelhandels nur innerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche realisiert werden können, ist der Bebauungsplan somit aus dem Regionalplan entwickelt. Die Ziele der Raumordnung werden demnach beachtet.

5.2 Landschaftsplan

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 4 Gladbeck des Kreises Recklinghausen.

Lediglich die L 511 mit der Lindenallee liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Die Allee ist als geschützte Allee gemäß § 41 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) (ehemals § 47a LG NRW) im Alleenkataster verzeichnet. Zur Realisierung der geplanten Kreuzung war die Beseitigung von Alleebäumen notwendig. Voraussetzung war die Befreiung von den Verboten des Landschaftsgesetzes NRW durch den zuständigen Kreis Recklinghausen. Mit Schreiben vom 02.12.2015 wurde die Befreiung durch den Kreis erteilt. Hiernach ist die Fällung der 17 Alleebäume an bestimmte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gekoppelt.

5.3 Flächennutzungsplan

Mit Einleitung des Verfahrens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.164 Gebiet: Krusenkamp, Konrad-Adenauer-Allee wurde am 23.1.2014 der Aufstellungsbeschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans vom Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck gefasst. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans sollte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. Aufgrund von Verzögerungen durch die Notwendigkeit zur Erarbeitung detaillierter Planungen, insbesondere der neuen Kreuzung an der Konrad-Adenauer-Allee, konnte das Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans schneller durchgeführt werden.

In der Sitzung am 26.11.2015 wurde die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Konrad-Adenauer-Allee / Krusenkamp", in der Fassung vom 28.5.2015 mit der Begründung vom 28.5.2015 vom Rat der Stadt Gladbeck beschlossen. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde zur Genehmigung bei der Bezirksregierung vorgelegt.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß der 13. Änderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Baumarkt und Gartencenter" dar. Die Konrad-Adenauer-Allee ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Aufgrund der durchgeführten Änderung des Regionalplans (GEP) wurde der am 26.11.2015 in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses gefasste ursprüngliche Feststellungsbeschluss

für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 20.09.2018 sowie in der Sitzung des Rates am 11.10.2018 erneut gefasst.

Nach der Genehmigung der FNP-Änderung durch die Bezirksregierung Münster ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.4 Geltendes Planungsrecht

Für den überwiegenden Planbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Bestimmungen des § 34 bzw. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) richtet. Die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes auf der heutigen Schul- und Sportplatzfläche ist demnach nicht zulässig. Zur Realisierung der Baumaßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Im nordöstlichen Bereich besteht der Bebauungsplan Nr. 58b sowie der Bebauungsplan Nr. 58b, 1. Änderung, der für diesen Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist hier ein Bau- und Gartenmarkt planungsrechtlich gesichert. Gewisse Entwicklungsmöglichkeiten sind ebenso zulässig. Demnach wäre die geplante Nutzung zulässig. Allerdings sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan hier keinen verkehrstechnischen Anschluss an die Konrad-Adenauer-Allee vor, so dass der Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 164 eine kleinere Fläche des Bebauungsplanes Nr. 58b sowie des Bebauungsplanes Nr. 58b, 1. Änderung einbezieht.

5.5 Einzelhandelskonzept

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung und ergänzende Stellungnahmen erarbeitet (CIMA Beratung + Management GmbH: Markt- und Standortgutachten zur Neupositionierung des "Stewes Hagebau Baufachtmarktes mit Gartencenter" in Gladbeck, Gutachterliche Stellungnahme zur Stadt- und Regionalverträglichkeit des Projektvorhabens, Köln, März 2014 sowie ergänzende Stellungnahmen in den Jahren 2015 und 2018). Im Gutachten werden die den Standort des Baufachmarktes betreffenden Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gladbeck zusammengefasst.

Demnach wird der Standortbereich des STEWES Baufachmarktes und der benachbarten Einzelhandelsangebote als ‚Sonderstandort' ausgewiesen. Die Regelungen zum Bestandschutz und zur Überplanung von vorhandenen Standorten beziehen sich im Wesentlichen auf das Standortumfeld des Baufachmarktes mit den Lebensmitteldiscountern ALDI und LIDL. Für den Baufachmarkt hingegen weist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gladbeck nachdrücklich auf Entwicklungsspielraum im Segment des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne einer nachhaltigen Standortsicherung hin. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 164 fällt unter die hier möglichen Entwicklungs- und Gestaltungspotenziale.

Aufgabe des o. g. Gutachtens war der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens als Voraussetzung der Umsetzung in einem Bebauungsplan. Hierbei wurden u.a. der Standort im Kontext der Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes, die Marktpotenziale im Baumarkt- und Gartencentersegment, die Handelszentralität in Bezug auf die re-

gionale Wettbewerbssituation und die mögliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche bewertet.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass die Neuerrichtung des STEWES Baufachmarktes mit Gartencenter stadt- und regionalverträglich umsetzbar ist. Im Segment der gartencenterrelevanten Sortimente wird der maximale Spielraum durch das Vorhaben ausgeschöpft. Innerhalb der Baumarktkernsortimente ist ein weiterer Gestaltungsspielraum möglich. Zur Umsetzung empfiehlt der Gutachter verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Dies sind insbesondere die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) und die Festsetzung der Verkaufsflächen der Sortimente.

6. Bestandssituation

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Konrad-Adenauer-Allee und im Süden an die Straße Krusenkamp. Im östlichen Bereich befinden sich ein Gebäudeteil sowie Flächen des heutigen Hagebaumarktes. Im Westen schließt ein ehemaliger Sportplatz, eine Sporthalle der Elsa-Brandström-Schule sowie der Kindergarten Krusenkamp an.

Im nordöstlichen Planbereich grenzen unmittelbar der bestehende Hagebaumarkt und der Baustoffhandel an. Südlich dieses Anschlusses, zwischen dem Sportplatz und dem südlichen Teil des bestehenden Baumarktes befinden sich Gewerbegrundstücke und ein Wohnhaus. Westlich des Plangebiets befindet sich das Schulgrundstück und nordwestlich die Wohngrundstücke an der Wagenfeldstraße. Südlich und südöstlich der Straße Krusenkamp setzt sich das vorhandene Gewerbegebiet fort. Nördlich der Konrad-Adenauer-Allee schließen Wohnbebauung und eine Kleingartenanlage an. Die Wohnbebauung an der Allinghofstraße ist durch einen zum Teil unterbrochenen Erdwall von der Konrad-Adenauer-Allee abgeschirmt. Die Konrad-Adenauer-Allee ist als eine Allee mit z. T. 60 bis 80 Jahre alten Silberlinden ausgebildet.

Technische Infrastruktur

Die Fläche wird z. Zt. über die Straße Krusenkamp erschlossen. Zur Konrad-Adenauer-Allee hin sind die genutzten Bereiche abgezäunt. Die verkehrs- und erschließungstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt zur Zeit über die Straße Krusenkamp. Das Plangebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen.

Die fußläufige Erreichbarkeit für die umliegende Wohnbevölkerung erfolgt über straßenbegleitende Fußgängerwege. Die Autobahn A 52 ist in wenigen Fahrminuten über die Konrad-Adenauer-Allee erreichbar. Die Konrad-Adenauer-Allee ist als Landesstraße L 511 qualifiziert. In fußläufiger Entfernung liegen verschiedene Bus-Haltestellen (Haltepunkte Krusenkamp, St. Johanneskirche, Regenbogenschule, Konrad-Adenauer-Allee) der Buslinien 252, 255 und SB91, die eine gute Anbindung in die weiteren Gladbecker Stadtteile sicherstellen.

Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der Konrad-Adenauer-Allee im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Fläche des heutigen Sportplatzes und Teile der Schule, die zur Realisierung der Planung benötigt werden, wurden von Seiten der Stadt Gladbeck an den Vorhabenträger veräußert. Die Konrad-Adenauer-Allee ist eine öffentliche Straße, Straßenbaulastträger ist der Landesbetrieb Straßen NRW.

7. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Das Vorhaben wird hier stattdessen in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes / Lageplans (Bauzeichnung nach dem Bauvorlagerecht des Landes NRW) dargestellt. Somit wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 164 in Form eines Projektplans erstellt. Auf die zeichnerischen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der Planzeichenverordnung wird verzichtet. Dies lässt eine genaue, vorhabenbezogene, planerische Lösung zu.

7.1 Baumarkt mit Gartencenter

Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb wird konkret als „Baumarkt mit Gartencenter" gemäß § 12 BauGB festgesetzt. Das Vorhaben wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan mit textlichen Festsetzungen (Blatt 1) sowie durch Ansichten, Grundrisse und Schnitte (Blatt 2) näher beschrieben.

Der heutige Baufachmarkt mit Gartencenter entspricht in keiner Weise modernen Anforderungen eines solchen Einzelhandelsbetriebes. Eine Ertüchtigung und Erweiterung der bestehenden Gebäude ist bautechnisch und wirtschaftlich nicht möglich. Daher sollen die bestehenden Gebäude unmittelbar nach Umzug des Betriebs in die neu zu errichtenden Gebäude abgerissen werden.

In dem in den Blättern 1 und 2 bezeichneten Vorhaben ist ein Einzelhandelsbetrieb „Baumarkt mit Gartencenter" mit insgesamt 15.447 m^2 Verkaufsfläche inklusive Randsortimenten zulässig. In der Gesamtverkaufsfläche sind 352 m^2 für Holzzuschnitt, Windfang sowie Bistro- und Shop-Bereich enthalten.

Auf einer Verkaufsfläche von maximal 8.750m^2 sind folgende nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Gladbecker Liste im Kernsortiment zulässig:

- baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Lampen und Leuchten
- Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte (Weiße Ware))

- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Autozubehör
- Campingmöbel
- Holzzuschnitt

Weitere nicht nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Gladbecker Liste sind als Randsortimente zulässig. Sie müssen den baumarktspezifischen Kernsortimenten zugeordnet und untergeordnet sein.

Auf einer Verkaufsfläche von maximal 6.345m² sind folgende nicht zentrenrelevante Sortimenten gemäß der Gladbecker Liste im Kernsortiment zulässig:

- gartenmarktspezifische Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)

Aus der Vorhabenbezeichnung „Baumarkt mit Gartencenter" ergibt sich die Verkaufsflächenbegrenzung der einzelnen Kernsortimente. So darf auch bei freier Verteilung der Verkaufsflächen auf die einzelnen Kernsortimente der Hauptzweck „Baumarkt mit Gartencenter" nicht konterkariert werden und ein anderer Betriebstyp als sonstiger Fachmarkt entstehen.

Weitere nicht nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Gladbecker Liste sind als Randsortimente zulässig. Sie müssen den gartenmarktspezifischen Kernsortimenten zugeordnet und untergeordnet sein.

Zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs einnehmen.

Dabei sind für die nachfolgend aufgeführten Sortimente folgende Verkaufsflächenobergrenzen einzuhalten:

- Lebensmittel: 50 m²
- Schnittblumen: 20 m²
- Arbeits- und Berufsbekleidung: 50 m²
- Fachbücher im Segment Heimwerken, Grillen, Campen, sowie Bastel- und Betriebsanleitungen: 20 m²
- Haushaltswaren: 400 m²
- Spielwaren, Modellbau: 30 m²
- Computer und Computerzubehör: 100 m²
- Haushaltskleingeräte: 200 m²

Zulässig ist zudem:

- Ein Bistro- und Shop Bereich (u. a. Backshop / Cafe), dessen Verkaufsflächen auf die Gesamtverkaufsfläche anzurechnen sind. Soweit hier zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden, sind sie auf die zulässige Verkaufsfläche der zen-

tren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Gesamtvorhabens anzurechnen.

- Ein Mietcenter (Vermietung von Baumaschinen, Werkzeugen, Geräten, etc.) mit 100 m² Gebäudefläche und 120 m² Freifläche auf dem Parkplatzbereich.

Der Bebauungsplan nimmt zur Konkretisierung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente und der nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente die Gladbecker Sortimentsliste auf.

	Zentrenrelevantes Hauptsortiment	Nahversorgungs-relevantes Hauptsortiment	Nicht-zentrenrelevantes Hauptsortiment
Hauptzentrum Innenstadt	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung	Großflächig möglich
Nahversorgungszentren	Kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion	Ggf. großflächig möglich (keine negativen Auswirkung auf Zentrale Versorgungsbereiche)	als ergänzendes Angebot groß- und kleinflächig möglich (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
Ergänzende, integrierte Nahversorgungsstandorte	Keine Ansiedlung	Ggf. großflächig möglich (keine negativen Auswirkung auf Zentrale Versorgungsbereiche)	Keine Ansiedlung
Sonderstandorte	Keine Ansiedlung	Keine Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung (Standorte ohne Konfliktpotenzial mit gewerblicher Entwicklung)
Gewerbegebiete	Ausschluss zukünftiger Einzelhandelsentwicklung		

Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck empfiehlt generell, Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der definierten Zentren auszuschließen. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte aber grundsätzlich in Sonderstandorten möglich sein. Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind dort unter der Voraussetzung zu genehmigen, dass das vorhandene Einzelhandelsangebot sinnvoll ergänzt wird. Hierbei wird im Einzelhandelskonzept darauf verwiesen, dass in Gladbeck noch Potenzial im Bereich des Sonderstandortes „Am Krusenkamp" besteht. Bei dem Plangebiet handelt es sich um den im Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck beschriebenen „Sonderstandort Am Krusenkamp". Durch die getroffenen Festsetzungen wird somit das vom Rat der Stadt Gladbeck beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Gladbeck für den Sonderstandort „Am Krusenkamp" umgesetzt.

Für den Sonderstandort Krusenkamp besteht somit die Situation, dass er nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes als Ansiedlungsort für nicht zentrenrelevante Kernsortimente ohne weitere Einschränkung bzw. bis zu den festgesetzten Gesamtgrößen für den Bau- und Gartenmarkt geeignet ist. Nach dem Verträglichkeitsgutachten und ergänzenden Stellungnahmen der CIMA stellt die Planung eine sinnvolle Ergänzung zum heutigen Standort dar. Das Verträglichkeitsgutachten stellt fest, dass mit der Planung ein Bestandsangebot nachhaltig abgesichert und arrondiert wird. Hierbei zeigt das Planungskonzept deutlich auf, dass ein marktübliches Dimensionierungskonzept für einen leistungsfähigen Baumarkt mit Gartencenter mit einer anrechenbaren Verkaufsfläche realisiert werden kann.

Die Verträglichkeit der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen wurde durch eine Marktuntersuchung überprüft. Nach Anpassung des Flächenprogramms des Marktes wurde die Verträglichkeit der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen durch eine ergänzende Stellungnahme der CIMA nochmals überprüft.

Nach den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gladbeck für den Sonderstandort Krusenkamp ist der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel als Hauptsortiment nicht vorzusehen. Seine zugewiesene Funktion erhält er als Standort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Der Bebauungsplan definiert die zum Bau- und Gartenmarkt zugeordneten Sortimente.
Grundsätzlich sind Randsortimente zulässig. Ihre Begrenzung ergibt sich aus dem Begriff Randsortimente: diese müssen dem Haupt- oder Kernsortiment untergeordnet und zugeordnet sein. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss aufgrund dieser in den Festsetzungen genutzten Begrifflichkeiten ein funktionaler Zusammenhang bestehen. „Die Qualifizierung eines Warenangebotes als Randsortiment scheidet aus, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Umsatzgesichtspunkten ein wesentlich (mit-)tragendes Standbein des Handelsbetriebes überhaupt sind."[1] Der Einzelhandelserlass NW führt aus: „Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots, muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und räumlich deutlich untergeordnet sein." „Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht ... insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment - wie schon aus dem Begriff „Randsortiment" folgt - zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Allein bei diesem Verständnis der Wechselbeziehung zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments zugleich folgt, dass auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind.[2]

Zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente werden auf 10% beschränkt.
Für bestimmte zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente werden maximale Ver-

---

1 OVG NRW B. v. 26.01.2000 – 7 B 2023/99, zit. nach Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 11 Nr. 27.2.

2 Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn 2007, Rdnr. 53 und Kruse, Stefan; Präsentation vor der Regionalratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen, Düsseldorf.

kaufsflächen festgesetzt. In dem Gutachten hat die CIMA sowohl für die beiden Kernsortimente (Baumarkt, Gartenmarkt) als auch für die beiden vorgesehenen zentrenrelevanten Randsortimente Haushaltswaren, Glas, Keramik, Porzellan (435 m² VKF) und Elektrogeräte, Leuchten (200 m² VKF) eine ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse durchgeführt. Die Verträglichkeitsuntersuchung für die Gruppe Elektrogeräte, Leuchten geschah dabei ausschließlich mit Rücksicht auf die in dieser Gruppe enthaltenen Teilsortiment Haushaltskleingeräte, das als zentrenrelevant anzusehen ist. Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass diese Planung stadt- und regionalverträglich ist. Die CIMA hat damit die hinsichtlich des Verkaufsflächenumfangs größten zentrenrelevanten Randsortimente (200 m² Haushaltskleingeräte, 400 m² Haushaltswaren) explizit durch eine vertiefende Auswirkungsanalyse begutachtet.

Für weitere zentrenrelevante Sortimente enthalten die textlichen Festsetzungen hinsichtlich des zulässigen Umfangs Obergrenzen. Da es um max. 100 m² große Teilflächen handelt, ist aus gutachterlicher Sicht eine schädliche Wirkung auf die Zentren in Gladbeck oder in den Nachbarstädten auszuschließen. Die Liste dieser Sortimente wurde aus dem vorliegenden Konzept des Vorhabens abgeleitet; der Vorhabenträger hat mit dieser Liste eine verbindliche Zusage des jeweils zulässigen Umfangs getroffen. Aus gutachterlicher Sicht ist es nachvollziehbar, dass diese Festlegung nicht für alle in Frage kommenden Randsortimente mit Rücksicht auf die betriebswirtschaftlich notwendige Flexibilität der Sortimentspolitik möglich ist. Aus planungsrechtlicher Sicht ist dies auch nicht erforderlich, da durch die textlichen Festsetzungen sichergestellt wird, dass eine Zentrenschädigung ausgeschlossen ist. Dies geschieht eben mit der Begrenzung der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf 10 % und durch die Definition der Randsortimente (funktionaler Zusammenhang zum Hauptsortiment und dem Hauptsortiment untergeordnet, s.o.). Gleichzeitig dienen die Festsetzungen der Klarstellung, dass kein zentrenrelevantes Sortiment einseitig in den Vordergrund gestellt wird.

Bereits aus der Gesamtverkaufsfläche ergibt sich eine klare Begrenzung des möglichen Umfangs der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf 635 m² VKF für den Gartenmarktbereich und von 875 m² VKF für den Baumarktbereich.

Weitere Begrenzungen ergeben sich durch die o.g. Festlegung von Obergrenzen für einzelne Randsortimente (insgesamt 870 m² VKF) sowie die Festsetzung, dass die Verkaufsflächen des Bistro- / Shop Bereichs auf die zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente anzurechnen sind. Somit verbleiben 675 m² VKF bzw. 4% der Gesamtverkaufsfläche, für die keine Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Sortimente festgelegt sind. Auch in diesem Zusammenhang ist wieder auf die Definition der Randsortimente (funktionaler Zusammenhang zum Hauptsortiment und dem Hauptsortiment untergeordnet, s.o.) zu verweisen.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass keine, über die eigentliche Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gladbeck hinausgehenden Auswirkungen eintreten können. Der Sonderstandort erhält hierdurch seine durch das Einzelhandelskonzept zugewiesene Funktion. Randsortimente werden auch geregelt. Dies verlangt der Grundsatz 5 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gladbeck. Da das Einzelhandelskonzept ausdrücklich vor einem Ausbau zentren- und nahversorgungsrelevanter Angebote im Sonderstandort warnt, wird in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept festgesetzt, dass Randsorti-

mente maximal 10% der Verkaufsfläche einnehmen dürfen. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt eine Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten auf 2.500 m² Verkaufsfläche, was in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angesichts der maximal zulässigen Verkaufsfläche von rund 15.447 m² Verkaufsfläche nicht zu verwirklichen wäre (10% von 15.447 m² = 1.544 m²). Deshalb wird auf eine Festsetzung der Begrenzung von Randsortimenten auf 2.500 m² verzichtet.

Die Auflistung der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente gibt die Liste dieser Sortimente nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck wieder. Sie stellt keinen Zulässigkeitskatalog dar. Diese Sortimente können grundsätzlich nur zulässig sein, wenn sie im konkreten Fall für die angebotenen Kernsortimente als Randsortimente gelten können. Durch die Aufnahme dieser Liste in die Festsetzungen wird jedoch gesichert, dass diese Sortimente – sofern sie angeboten werden dürfen – auf die beschränkte Zulässigkeit der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente anzurechnen sind. Insofern hat diese Liste keine zulassende, sondern eine beschränkende Funktion. Diese für Gladbeck spezifische Sortimentsliste ist Bestandteil des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Gladbeck und ist im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen. Deshalb wird sie durch Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans.

Bei dem „Baumarkt mit Gartencenter" handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb, der durch den Vorhabenträger errichtet und betrieben wird. Dies ist notwendig, damit die getroffenen baugebietsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen zulässig sind. Durch die zeichnerischen Festsetzungen ist sichergestellt, dass nicht zwei unabhängig voneinander nutzbare Betriebe mit eigenem Eingang, eigener Anlieferung und eigener Personalräume entstehen. Die Umsetzung wird im Durchführungsvertrag sichergestellt.
Klarstellend wird ausgeführt, dass hier unter dem Begriff *„eines* Einzelhandelsbetriebs" auch Mietcenter und Shops einschließlich Backshop / Café gefasst sind, auch wenn diese durch vom Baufachmarkt mit Gartencenter unabhängige Betreiber betrieben werden. Dies ist möglich, da es sich hier um sehr kleinteilige Betriebe oder Anlagen mit geringen Verkaufsflächen handelt. Städtebaulich kommt es bei der Lenkung dieser sehr kleinteiligen Nutzungen durch den Bebauungsplan nicht auf die betriebswirtschaftliche Organisation, sondern vielmehr auf die Zulässigkeit von Verkaufsflächen nach Sortimenten und Größe an.

Auch die mit der Änderung der Planung zur erneuten Offenlage einhergehende Erweiterung um 110 m² Verkaufsfläche wurde durch die CIMA bewertet (CIMA Beratung + Management GmbH: Veränderte Planung zur Neuaufstellung des STEWES Baufachmarktes in Gladbeck, Gutachterliche Stellungnahme, Köln, 16.05.2018): Zusammenfassend kommt die CIMA zu dem Ergebnis, dass auch eine um 110 m² vergrößerte Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens unter der Voraussetzung der Sortimentsbeschränkung auf das Baumarktkernsortiment als stadt- und regionalverträglich anzusehen ist. Es handelt sich um eine geringfügige Erhöhung der bisher geprüften Verkaufsflächen.

Da lediglich die Verkaufsflächen im baumarktspezifischen Kernsortiment erweitert und die gutachterlichen Vorgaben berücksichtigt werden, ist die Verträglichkeit des Vorhabens weiterhin gewährleistet.

7.2 Gebäudestellung, Stellplätze, Zufahrt, Anlieferung, Freiflächen

Das Marktgebäude entwickelt sich L-förmig im südlichen bzw. westlichen Planbereich. Nördlich bzw. nordöstlich ist die Errichtung einer Kunden-Stellplatzanlage mit insgesamt ca. 370 Stellplätzen vorgesehen, die über eine Zu- und Abfahrt von der Konrad-Adenauer-Allee aus erschlossen wird.

Südlich des Marktgebäudes ist der Bereich für den Wareneingang (Anlieferung) vorgesehen. Somit erfolgt die Trennung des Kundenverkehrs (über die Konrad-Adenauer-Allee) und des Anlieferverkehrs (über die Straße Krusenkamp), was Konflikte zwischen den Nutzern unterbindet. Durch den Wegfall des Kundenverkehrs erfolgt eine deutliche Entlastung der Straße Krusenkamp.

Zur Konrad-Adenauer-Allee hin erfolgt die Trennung der Stellplatzanlage und der öffentlichen Verkehrsfläche der Landesstraße durch einen schmalen Grünstreifen, der gärtnerisch gestaltet wird. Die Bepflanzung stellt sicher, dass keine Blendwirkung für den fließenden Verkehr auf der L 511 durch die Kundenfahrzeuge entsteht. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird zur gestalterischen Abschirmung der Wohngrundstücke an der Wagenfeldstraße eine Anpflanzung mit Hecken und Gehölzen vorgenommen. Zum Schulgrundstück hin wird eine Zaunanlage errichtet, die durch Rank- oder Heckenpflanzen ergänzt wird. Auf der Stellplatzanlage erfolgt die Pflanzung von Bäumen.

7.3 Immissionsschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm erarbeitet (Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Baumarkt am Krusenkamp in Gladbeck, Ermittlung und Bewertung der Gewerbelärmimmissionen, Dortmund, 15.08.2018). Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen zeigen, dass unter den getroffenen Emissions- und Nutzungsansätzen die Anforderungen der TA Lärm an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden. Die Gewerbelärmvorbelastung im Plangebiet und in seiner Umgebung wird hierbei berücksichtigt.

Für die berücksichtigten Immissionsorte, wie die westlich gelegenen Wohngebäude, stellt der geplante Baumarkt die maßgebende bzw. relevante Schallquelle tags und nachts dar. Die übrigen bestehenden Büronutzungen oder gewerblichen Nutzungen liegen entweder weiter entfernt von den maßgeblichen Immissionsorten oder aber die relevanten Schallquellen dieser Nutzungen werden durch den geplanten Baukörper effektiv abgeschirmt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass an den umliegenden gewerblichen Nutzungen näherliegende schutzbedürftige Nutzungen angrenzen. Die Anforderungen der TA Lärm an kurzzeitig zulässige Geräuschspitzen werden an allen Immissionsorten eingehalten.

Nach den Vorgaben des Gutachtens sind die Maßnahmen zur Materialwahl der Erschließungsflächen und zur Haustechnik bei der Errichtung des Baufachmarktes und Gartencenters zu beachten.

Zur Umsetzung dieser Vorgaben wird eine textliche Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder Betonsteinpflaster ohne Fase und Fugen über 3 mm herzustellen.

- Für die haustechnischen Aggregate (Kühlung, Lüftung, etc.) sind maximal Schallleistungspegel von 95 dB(A) tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 85 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) zulässig. Dies ist ggf. durch den Einbau von geeigneten Schalldämpfern sicherzustellen. Die Geräusche der technischen Anlagen dürfen keine hörbar hervortretenden Einzeltöne gemäß Definition der TA Lärm aufweisen.

Im südwestlichen Planbereich an der Straße Krusenkamp ist die Errichtung einer Schallschutzwand vorgesehen. Diese Maßnahme begründet sich nicht auf eine schallschutztechnische Notwendigkeit und wird daher auch nicht im Gutachten erwähnt. Die Schallschutzwand stellt eine freiwillige Maßnahme dar, die einen zusätzlichen Schutz der gegenüberliegenden Nutzungen darstellt und den Wareneingangsbereich abschottet.

Darüber hinaus wurden die schalltechnischen Auswirkung der geplanten Lichtsignalanlage an der neuen Zufahrt Konrad-Adenauer-Allee untersucht (Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Baumarkt am Krusenkamp in Gladbeck, Schalltechnische Beurteilung der Auswirkungen der Errichtung einer Lichtzeichenanlage an der Einfahrt zum Baumarkt, Dortmund, 15.08.2018). Es wurden die Verkehrslärmimmissionen im Bereich der angrenzenden, schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt und bewertet. Dabei wurde der bereits heute bestehende Wall an der Konrad-Adenauer-Allee nicht berücksichtigt. Zukünftig soll die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Konrad-Adenauer-Allee im Bereich des Vorhabens auf Tempo 50 reduziert werden. Die Ampel ist ausschließlich im Tageszeitraum (6:00-22:00 Uhr) in Betrieb, da im Nachtzeitraum kein Betrieb des Marktes erfolgt.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass sich durch die Errichtung der Lichtzeichenanlage an keinem der betrachteten Gebäude und im Bereich der Kleingartenanlagen im Einflussbereich der Baumaßnahme infolge Pegelerhöhungen von mindestens 2,1 dB(A) (aufgerundet 3 dB(A)) und Überschreitung der Immissionsgrenzwerte Anspruchsvoraussetzungen auf Lärmschutz gemäß 16. BImSchV ergeben. Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Frequentierung ist das Bauvorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes genehmigungsfähig.

Beurteilungspegel von 70 dB(A) tagsüber und / oder 60 dB(A) nachts als oberes Kriterium der 16. BImSchV werden derzeit und auch nach Umsetzung der Planung nicht erreicht.

Bei der Gegenüberstellung der bisherigen Situation und dem Planfall ist aus den Ergebnissen des Gutachtens zu ersehen, dass es lediglich bei zwei Immissionsorten zu einer geringfügigen Pegelerhöhung um 0,4 dB(A) am Tag kommt. Nachts fallen die Pegel hier wiederum geringer als bisher aus. Bei den anderen Immissionspunkten (Wohngebäude und Kleingarten) kommt es zu einer Verbesserung von 0,1 dB(A) bis 10,2 dB(A).

Es wurden 22 Immissionsorte untersucht. Dabei wurde bei Gebäuden die vorhandenen Geschosse einzeln und bei der Kleingartenanlage das Erdgeschoss betrachtet, so dass sich 45 zu untersuchende Immissionspunkte ergeben haben. Bei 27 Immissionspunkten liegt heute schon eine Überschreitung der Orientierungswerte am Tag (59 dB(A)) und bei 9 von diesen Punkten ebenfalls eine Überschreitung der Orientierungswerte für die Nacht (49 dB(A)) vor. Nach Umsetzung der Planung verbessert sich die Situation an allen Punkten, die Zahl der Überschreitungen der Orientierungswerte tagsüber reduziert sich auf 22. Zurück zu führen ist das Ergebnis im Wesentlichen auf die Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 50 in die-

sem Bereich, wozu die Planung erstmalig Anlass gibt. Insgesamt gesehen kommt es durch die Planung zu keiner Verschlechterung der bisherigen Situation.

7.4 Erschließung

Das Konzept verfolgt die Absicht, die Verkehrsströme des LKW- bzw. Lieferverkehrs und des PKW-Kundenverkehrs von Baufachmarkt und „Floraland Gartencenter" voneinander zu trennen. Voraussetzung hierfür ist eine neue Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zur Konrad-Adenauer-Allee (Landesstraße L 511). Baulastträger der Landesstraße ist der Landesbetrieb Straßen NRW, mit dem eine intensive Abstimmung geführt wurde.

Vorgesehen ist die Errichtung eines neuen Knotenpunktes. In diesem Streckenabschnitt besitzt die Konrad-Adenauer-Allee nur jeweils eine Richtungsfahrbahn. Eine durchgeführte Verkehrsuntersuchung des PVT Planungsbüros für Verkehrstechnik Essen GmbH zeigt auf, dass die Einrichtung einer Linksabbiegerspur auf der Konrad Adenauer-Allee und eine Fahrspuren aus der Baumarktausfahrt notwendig ist. Darüber hinaus ist der neue Knotenpunkt durch eine Ampelanlage zu signalisieren. Bei der Verkehrsplanung wurde der Planungsfall mit entsprechenden Stellplätzen untersucht. Grundlage der Berechnungen war eine Verkehrszählung auf der Konrad-Adenauer-Allee. Durch die notwendige südliche Erweiterung des Straßenverlaufs sind 17 Alleebäume betroffen, die im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden müssen. Der Knotenpunkt erzielt auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen Steigerung des Verkehrsaufkommens eine gute Verkehrsqualitätsstufe (Verkehrsqualität B nach HBS, Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen). Er ist so ausgelegt, dass die Befahrung auch mit LKW möglich ist, um die Zufahrt für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge zu gewährleisten und eine Ausweichmöglichkeit zu erhalten. Generell erfolgt die Zuordnung der Kundenstellplätze mit dem Hauptein- und Hauptausfahrtbereich zur Konrad-Adenauer-Allee hin und die Zufahrt des LKW- bzw. Lieferverkehrs weiterhin über die Straße Krusenkamp. Zur Verbesserung der Anbindung des Vorhabens an das Fuß- und Radwegenetz erfolgt die Anlage einer kurzen Rampe vom bestehenden Fuß- und Radweg auf der nördlichen Seite der Konrad-Adenauer-Alle und die Querung der Straße über die geplante Ampelanlage zur südlichen Marktfläche.

Des Weiteren sind mit der Errichtung des geplanten Knotenpunktes die Signalpläne der Ampeln auf den nächst angrenzenden Knotenpunkten anzupassen. Dies betrifft die Lichtsignalanlagen der Kreuzungen Nordring / Buersche Straße in Gelsenkirchen und Konrad-Adenauer-Allee / Bülser Straße in Gladbeck. Hierdurch wird der Verkehrsfluss sichergestellt.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde der Bebauungsplan auf die Hinweise und Anforderungen des Landesbetriebs Straßen NRW und der kommunalen Fachämter abgestimmt. Folgende Aspekte sind u.a. zu berücksichtigen:

1. Zur Sicherstellung und Vermeidung von weiteren Anbindungen an die L 511 setzt der Bebauungsplan beidseitig des Knotens entlang der Landesstraße „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten" und in einem Streifen zwischen der Landesstraße und den Stellplätzen des Marktes Flächen für Anpflanzungen fest. Hierdurch soll auch der fußläufige Zugang von der L 511 unterbunden werden.

2. Die gesetzlichen Bestimmungen nach dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein Westfalens (StrWG NRW) sind zu beachten. Insbesondere wurde auf die §§ 25 und 28 hingewiesen, die insbesondere Anlagen der Außenwerbung betreffen. Im Hinblick auf einen möglichen Werbepylon bestehen grundlegende Bedenken. Aufgrund der Vielzahl von Verkehrsknoten und Konfliktpunkten im Bereich des Bebauungsplanes Nr.164 würde von der geplanten Werbeanlage eine nicht zu unterschätzende Ablenkungsgefahr für die Verkehrsteilnehmer auf der L 511 ausgehen. Der Bebauungsplan Blatt 2 zeigt die an den Gebäuden angebrachten Werbeanlagen auf.
   Da keine Regelungen für Werbeanlagen im Außenbereich getroffen werden, steht die Errichtung weiterer Anlagen unter Genehmigungs- bzw. Zustimmungsvorbehalt. Der Bebauungsplan nimmt einen entsprechenden Hinweis auf (s.u. Nummer 3.). Der Hinweis begründet sich mit dem Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 511.

3. Die Beleuchtungsanlagen dürfen den fließenden Verkehr nicht beeinträchtigen. Die Außenbeleuchtungsanlagen sind daher so auszurichten, dass jede Blendwirkung zur L 511 vermieden wird. Außenbeleuchtungsanlagen stehen auch unter Genehmigungs- bzw. Zustimmungsvorbehalt. Die bauaufsichtliche Genehmigung bedarf in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbauverwaltung gem. § 25 StrWG NRW. Ein Nachweis eines anerkannten Sachverständigen oder Institutes muss dem Genehmigungsantrag beigefügt werden.
   Der Bebauungsplan nimmt einen entsprechenden Hinweis auf, der sich mit dem Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 511 begründet:
   „Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L 511 anzusprechen, und Außenbeleuchtungsanlagen von denen eine Blendwirkung ausgehen können sind dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zur Zustimmung bzw. Genehmigung gem.§§ 25 bzw. 28 StrWG NRW zu übersenden."

4. Die Zufahrt der Kreuzung muss auf eine kommunale Straße der Stadt Gladbeck führen. Der Bebauungsplan setzt zur eindeutigen Unterscheidung entsprechend für den Ein- und Ausfahrtbereich eine „Öffentliche Verkehrsfläche (Stadt Gladbeck)" fest. Die Flächen der Konrad-Adenauer-Allee sind als „Öffentliche Verkehrsfläche (Land NRW)" festgesetzt. Diese unterteilt sich entsprechend der Verkehrsplanung in Verkehrsfläche und Verkehrsgrün. Ebenso sind die zu erhaltenden Baumstandorte und die Standorte zur Anpflanzung von (Allee-) Bäumen enthalten.
   Durch Vertrag werden zwischen Stadt Gladbeck und dem Landesbetrieb sowie nachfolgend zwischen der Stadt Gladbeck und dem Vorhabenträger die notwendigen Regelungen zum Eigentum bzw. der Beschränkung von Flächen getroffen.

5. Bei der Versickerung bzw. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet darf kein Wasser in die Entwässerungsanlagen der L 511 eingeleitet werden. Zudem müssen die vorhandenen Entwässerungssysteme der L 511 aufrechterhalten bleiben.
   Bei den der Bebauungsplanung zugrunde liegenden Planungen werden diese Belange berücksichtigt. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem Marktgrundstück wird gesammelt zur Bewässerung oder als Brauchwasser genutzt und in einer Rigolenanlage zur Versickerung gebracht. Notwendige Überläufe schließen an das städti-

sche Kanalnetz an. Niederschlagswasser von der öffentlichen Verkehrsfläche der Stadt Gladbeck wird ebenfalls nicht den Entwässerungsanlagen der L 511 zugeleitet.

6. Der geplante Anbindungspunkt an die L 511 und die benachbarten Verkehrsknoten sind anhand von aussagekräftigen Detailplanunterlagen mit dem Landesbetrieb eingehend abzustimmen und einem Sicherheitsaudit zuzuführen.
   Dies betrifft den Bebauungsplan nicht direkt. Eine Abstimmung zwischen den Fachplanern der Stadt und des Vorhabenträgers mit Straßen NRW zur Vorbereitung des Sicherheitsaudit erfolgt.

7. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros PVT wurden insbesondere zum Thema "Lichtsignalanlagen zu jedem angesprochenen Verkehrsknoten mit dem Landesbetrieb abgestimmt (zu beachten waren z.B. der Neubau des Knotens, die Umsetzung der Verkehrsabhängigkeit, der Koordination der Anlagen und der Anpassung der Programmzeiten).

8. Für die Mehrflächen der L 511 ist dem Landesbetrieb eine Befreiung von den Entwässerungsgebühren auszusprechen. Die Unterhaltungsgrenzen zwischen der Stadt Gladbeck und dem Landesbetrieb sind im Plan festzulegen und der Mehrunterhaltungsaufwand abzulösen.
   Der Bebauungsplan grenzt die öffentlichen Verkehrsflächen der Stadt und des Landes klar voneinander ab. Durch eine Bauvereinbarung werden zwischen Stadt Gladbeck und dem Landesbetrieb sowie nachfolgend zwischen der Stadt Gladbeck und dem Vorhabenträger die notwendigen Regelungen getroffen.

9. Zur Herstellung des neuen Knotens ist die Beseitigung von 17 Alleebäumen notwendig. Diese befinden sich im Eigentum des Landesbetriebs. Daher ist der Wert der Bäume zu erstatten. Als Voraussetzung zur Beseitigung von Alleebäumen wurden Ersatzpflanzungen (u.a. Lückenschluss der Allee an anderer Stelle der L 511) mit dem Landesbetrieb abgestimmt. Darüber hinaus wurde dem Landesbetrieb die eingeholte Befreiung von den Verboten des § 47a des Landschaftsgesetzes NRW (heute § 41 LNatSchG NRW) durch den zuständigen Kreis Recklinghausen vorgelegt. Hiermit werden keine Forderungen zum Ersatz der Alleebäume unmittelbar an Straßen NRW gestellt, da die Ersatzverpflichtung komplett durch die Stadt Gladbeck bzw. dem Vorhabenträger umgesetzt wird.

10. Alle Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanverfahren werden vom Vorhabenträger getragen. Zwischen der Stadt Gladbeck und dem Straßenbaulastträger wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans eine Bauvereinbarung abgeschlossen, in der alle technischen, unterhaltungstechnischen sowie rechtlichen Regelungen festgelegt sind. Der Landesbetrieb wird an weiteren Genehmigungsverfahren beteiligt. Die Kosten, die aus der Bauvereinbarung resultieren, werden mit Hilfe des Durchführungsvertrages auf den Vorhabenträger übertragen.

7.5 Pflanzmaßnahmen, externe Ausgleichsmaßnahmen

Pflanzmaßnahmen

Die Konrad-Adenauer-Allee ist als geschützte Allee (§ 41 LNatSchG NRW) im Alleekataster verzeichnet. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von 17 Alleebäumen. Der Bebauungsplan setzt sieben Baumstandorte entlang der Konrad-Adenauer-Allee fest auf denen Solitärbäume Tilia tomentosa (Silberlinde) zu pflanzen sind. Ziel der Festsetzung ist es, den Alleecharakter in diesem Bereich durch die nun etwas von der Straße zurück versetzten Bäume zu erhalten. Damit kann der Eingriff in die geschützte Allee gemindert werden.

Das Vorhaben grenzt im westlichen Bereich an die bestehende Wohnbebauung an der Wagenfeldstraße an. Zur besseren visuellen Abschirmung des Marktgebäudes und des Außenbereichs des Gartencenter zu den privaten Gärten ist eine Anpflanzung von Hecken und Gehölzen entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen zu den Pflanzmaßnahmen.

Die übrigen Freiflächen zwischen Marktgebäude und der Konrad-Adenauer-Allee sollen gärtnerisch gestaltet werden. Ziel ist die gestalterische Attraktivierung des Vorhabens durch Grüngestaltung der Freiflächen. Da die Errichtung eines Gartencenters vorgesehen ist, können die begrünten Freiflächen zur Konrad-Adenauer-Allee hin auch der „Werbung" für das Pflanzenangebot dienen bzw. den hochwertigen Charakter des Gartencenterbereichs heraus heben.

Darüber hinaus ist je 8 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Ziel der Festsetzung ist die gestalterische Aufwertung der Stellplatzanlage.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das Vorhaben verursacht einen forstrechtlichen Eingriff (Beseitigung eines bestehenden Waldes) und einen planungsrechtlichen Eingriff in Natur und Landschaft. Es sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Zur Umsetzung der Maßnahmen wurde eine Vereinbarung über die Bereitstellung von Kompensationsleistungen im Rahmen der Eingriffsregelung zwischen dem Vorhabenträger und der Landschaftsagentur Plus GmbH getroffen.

Die Maßnahmen umfassen: 13.500 m² Aufforstung bzw. 33.541 ökologische Werteinheiten. Die Umsetzung der Maßnahmen inklusive Sicherstellung der langfristigen Pflege und Entwicklung erfolgt auf folgenden Grundstücken in der Gemarkung Dorsten: Flur 21, Flurstück 608 tlw., Flur 31, Flurstück 97 tlw., Flur 33, Flurstücke 8 (tlw.) und 161 (tlw.). Es handelt sich um so genannte Ökokonto-Maßnahmen, bei denen die Ökopunkte aus dem vorhandenen Ökokonto ausgebucht wurden. Der Waldausgleich hat bereits auf Flächen des Kreises (mit dessen Zustimmung) stattgefunden. Die Ausgleichmaßnahmen gelten somit bereits als erfolgt / durchgeführt.

Hinsichtlich des geplanten Eingriffs in die Lindenallee wurde ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG gestellt. Der Kreis Recklinghausen hatte im Anschluss die Genehmigung zur Fällung von 17 Bäumen erteilt. Der Verlust von 17 Alleebäumen muss zum Teil ebenfalls extern ausgeglichen werden. Dies erfolgt in Form einer Anpflanzung von 32 Alleebäumen in großen Lücken der bestehenden Allee der L 511.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Energie, Wasser und Telekommunikation ist vorhanden. Die bestehenden Versorgungsleitungen sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Straße Krusenkamp verlegt.

Die Abfallentsorgung wird von der Stadt Gladbeck betrieben. Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt durch das vorhandene Mischwassersystem.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 44 Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ein Anschluss an die Kanalisation ist möglich, wenn ein Einleitungszwang (Kommune) besteht oder eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist.

Die heutige Gehölzfläche wird erstmals bebaut. Teile der Sportanlage gelten ggf. auch als unbebaut. Somit ist für Teilflächen des Plangebietes eine Versickerung vorzusehen.

Von Seiten des Betreibers wird ein Entwässerungskonzept präferiert, welches die Nutzung des Regenwassers für den Wasserbedarf des Gartencenters und eine Versickerung vorsieht. Dabei wird das Regenwasser von Dachflächen und den befestigten Außenanlagen zunächst in eine Zisterne eingeleitet. Aus der Zisterne kann dann das Gartencenterwasser für die Bewässerung der Pflanzen und eventuell auch weiteres Brauchwasser entnommen werden. Bei vollständiger Füllung erfolgt der Überlauf in Versickerungsanlagen zur Versickerung. Das Niederschlagswasser wird in Versickerungsanlagen in Bereichen mit ausreichender Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück nach Vorklärung versickert. Die Versickerungsanlagen erhalten einen Notüberlauf an das städtische Kanalsystem, falls die anstehenden Böden gesättigt sind und keine Versickerung möglich ist. Als Grundlage der Gebührenberechnung wird der Notüberlauf mit einer Messeinrichtung für das eingeleitete Wasser versehen. Das Konzept wurde mit dem Fachamt der Stadt abgestimmt. Die ausgewählten Flächen werden mit der zuständigen Altlastenstelle abgestimmt. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wird eingeholt.

Die Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 „Wasserwirtschaft", bestätigt durch Schreiben vom 21.01.2015, dass das Konzept dem Inhalt des § 51a LWG entspricht. Die zuvor von der Bezirksregierung geäußerten Bedenken werden mit Umsetzung des Konzeptes gegenstandslos.

Die Erschließung des Plangebiets ist gesichert.

9. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan (Kuhlmann & Stucht, 2015) wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Der Umweltbericht führt aus, dass sich im Plangebiet folgende bauliche Strukturen befinden: Baumarktflächen, der Sportplatz (Ascheplatz), Schulgebäude der Elsa-Brandström-Schule

(kleine Sporthalle und Verbindungsgebäude) sowie der Pavillon des städtischen Kindergartens Krusenkamp.

Folgende Grünstrukturen befinden sich im Plangebiet: Ein Gehölzsaum kennzeichnet die Außengrenze des Sportplatzes. Der Nordwesten wird von einem Feldgehölz aus heimischen Baumarten mit mittlerem bis starkem Baumholz eingenommen.

Die Konrad-Adenauer-Alle wird von einer zweireihigen Allee begleitet. Diese besteht überwiegend aus Silberlinden und ist als geschützte Allee (§ 41 LNatSchG NRW) im Alleekataster verzeichnet.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde auf Grundlage der Biotoptypenkartierung eine Bewertung der Biotoptypen auf der Grundlage der Bewertungsmethode zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung des Kreises Recklinghausen vorgenommen. Die Verkehrsfläche der L 511 wird nicht bei der Bewertung berücksichtigt, da sie heute schon als Verkehrsfläche in Gänze zulässig ist.
Im Ergebnis wären bei einer 100-prozentigen Kompensation Maßnahmen mit einem Kompensationswert von 34.241,1 Wertpunkten durchzuführen.

Das Feldgehölz im Plangebiet ist Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetzes. Hier ist in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Ruhrgebiet eine Ersatzaufforstung von 1:2 vorzunehmen. Der Waldanteil am Gemeindegebiet von Gladbeck liegt unter 40 %, so dass auf die Ersatzaufforstung nicht verzichtet werden kann. Nach Maßgabe der Eingriffsregelung im Kreis Recklinghausen und in Gelsenkirchen sind damit alle Werte und Funktionen der betroffenen Waldflächen gemäß dieser Bewertungsmethode berücksichtigt und fließen nicht in die Bilanzierung des Verfahrens ein.
Für die Beseitigung der 6.717 m² großen Waldfläche ist ein forstrechtlicher Waldausgleich im Verhältnis 1:2, also die Aufforstung einer Fläche von 13.434 m² erforderlich.

Die Kompensation aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und dem Waldausgleich (Aufforstung) erfolgte über eine externe Maßnahme. Hierüber wurde eine "Vereinbarung über die Bereitstellung von Kompensationsleistungen im Rahmen der Eingriffsregelung" zwischen dem Vorhabenträger und der Landschaftsagentur Plus getroffen, die letztlich zu einer Aufforstung auf einer Fläche von 13.500 m² geführt hat.

Die Lindenallee an der Konrad-Adenauer-Allee (L 511) ist nach § 41 LNatSchG NRW geschützt (gesetzlich geschützte Allee). Sie ist im Alleenkataster NRW verzeichnet. Hauptbaumart ist die Silberlinde (Tilia tomentosa). Die 269 Bäume der Allee sind maximal 20-30 m hoch, die Kronen z.T. beschnitten. Stellenweise sind jüngere Bäume nachgepflanzt. Die Erschließung des Baumarktes für die Besucherverkehre soll von der Konrad-Adenauer-Allee aus erfolgen. Dazu ist die Errichtung einer Abbiegespur an der Konrad-Adenauer-Allee erforderlich. Diese wurde zur Eingriffsminderung so gelegt, dass möglichst wenige insbesondere alte Alleebäume beansprucht werden. Trotzdem kommt es zum unvermeidbaren Verlust von 17 Alleebäumen.

Zur Wiederherstellung einer geschlossenen Allee werden 7 Bäume nach Süden versetzt nachgepflanzt. Als Pflanzqualität sind Solitärbäume Tilia tomentosa (Silberlinde) mit einer Höhe von 4-5 m und einem Stammdurchmesser von 20-25 cm vorzusehen. Das verbleibende Defizit wird in Abstimmung mit der ULB des Kreises Recklinghausen durch die Anpflanzung von 32 Alleebäumen in den großen Lücken der bestehenden Allee L 511 ausgeglichen. Mit Schrei-

ben vom 02.12.2015 wurde die Befreiung von den Verboten des § 47a des Landschaftsgesetzes NRW (heute § 41 LNatSchG NRW) durch den zuständigen Kreis Recklinghausen erteilt. Hiernach ist die Fällung der 17 Alleebäume an die oben genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gekoppelt.

Die Eingriffe in den Grünbestand, die Beseitigung der kleinen Waldfläche und die Eingriffe in die geschützte Allee werden mit der Zielsetzung des Bebauungsplans zur Sicherung und Entwicklung eines seit Jahren ansässigen Betriebes und der Entwicklung der nicht mehr benötigten Schul- und Sportplatzflächen begründet. Die Kaufkraft kann in Gladbeck gebunden und somit die Zentralität der Stadt gestützt werden. Arbeitsplätze werden gesichert bzw. geschaffen. Nach Aufgabe der Schulgebäude und Sportplatzanlage könnte eine städtebaulich unattraktive Brachfläche innerhalb des Siedlungsbereichs entstehen, die dauerhaft negative Auswirkungen auf seine Umgebung hat. Die Entwicklung erfolgt somit auf einer städtebaulichen Brachfläche unter Einbeziehung einer kleineren Grünfläche in unmittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Betriebes. Das Plangebiet ist gleichzeitig siedlungsstrukturell gut eingebunden. Damit folgt die Aufstellung des Bebauungsplanes den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. So ist vorrangig die bauliche Weiternutzung einer Fläche vor der Entwicklung neuer Siedlungsflächen zu betreiben. Die Entstehung einer Brachfläche wird verhindert. Damit entspricht die Planung dem § 1a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung in integrierter Siedlungslage.

Das verkehrliche Konzept ermöglicht eine funktionelle Abwicklung durch die Trennung des Kundenverkehrs und der Anlieferung. Gleichzeitig werden Belastungen der westlichen Wohngebiete und der vereinzelten Wohnnutzungen am Krusenkamp durch den Kundenverkehr vermieden bzw. verringert. Der LKW-Verkehr wird durch verkehrslenkende Maßnahmen - eine entsprechende Beschilderung ist vorhanden - gesteuert. Mit der Planung rückt der Bau- und Gartenmarkt weiter an die Fläche der Elsa-Brandström-Schule heran. Der verkehrstechnisch wenig zu lenkende Kundenverkehr fließt von der Konrad-Adenauer-Allee zu bzw. ab. Ein wirkungsvoller Schutz der benachbarten Wohnnutzung und der verbleibenden Schule sowie des Kindergartens wird hierdurch erst ermöglicht. Durch die Zuordnung des Kundenverkehrs zur Konrad-Adenauer-Allee erfolgt eine Trennung der beiden Nutzungen und damit auch eine Konfliktvermeidung. Das geplante Erschließungskonzept - und damit auch die damit verbundenen Eingriffe - werden somit auch mit dem Schutz der Schuleinrichtung begründet.

Mit der erneuten öffentlichen Auslegung geht die Erweiterung des Plangebietes um 3.000 m^2 einher. Hierbei handelt es sich um derzeit gewerblich genutzte Grundstücke. Die Flurstücke 476 und 568 (Krusenkamp 13a) sind bebaut und großflächig versiegelt. In den Randbereichen stehen einige jüngere Gehölze, z.T. aus nicht bodenständigen Arten. Die einbezogenen nordöstlichen Teile der Flurstücke 148 und 164 sind heute vollständig versiegelt und werden durch den bestehenden Baumarkt genutzt. Für diese Bereiche besteht der Bebauungsplan 58b und 58b 1. Änderung - Gebiet Krusenkamp, der hier über die gesamte Erweiterungsfläche Gewerbegebiet festsetzt. Planungsrechtlich sind Eingriffe schon jetzt möglich und ausgeglichen. Die gewerbliche Nutzung erfolgt weiterhin, lediglich wird diese auf den Einzelhandel eingegrenzt. In einer gutachterlichen Stellungnahme (Kuhlmann & Stucht, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 164 Gebiet: Krusenkamp, Stellungnahme zur Erweiterung des Geltungsbereichs (Artenschutzprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft), Bochum, 12.07.2018) wurde bestätigt, dass die Beanspruchung der wenigen jungen Kleingehölze auch keine neuen erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und

Landschaft verursachen, so dass eine Änderung der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung nicht erforderlich ist.

10. Klimaschutz und Klimaanpassung

Ziel ist die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Dabei sind die lufthygienische Ausgleichsfunktion sowie die klimatische Ausgleichsfunktion zu berücksichtigen. Weiterhin sind die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Aspekte des Immissionsschutzes bei der Betrachtung zu berücksichtigen.

Große Teile des Plangebietes sind bereits bebaut und überformt. Die bebauten und versiegelten Flächen des Plangebietes sind aus klimaökologischer Sicht als typischer Belastungsraum anzusprechen. Bedeutung für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich haben die Gehölze im Plangebiet. Dies sind das Feldgehölz, der Gehölzstreifen um den Sportplatz und die Lindenallee an der L 511. Sie wirken temperaturausgleichend, bringen bei heißen Wetterlagen einen Ausgleich durch Verdunstung und Kühlung und filtern Luftschadstoffe. Als klimatischer Belastungsraum wirken die versiegelten und bebauten Flächen im Plangebiet.

Durch die Planung werden ca. 8.700 m^2 Gehölze mit klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion beansprucht. Die Kompensation erfolgt im Rahmen der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (Waldausgleich).

Bei der zukünftigen Nutzung sollen klimaschonende und effiziente Energieversorgungstechniken entsprechend den aktuellen Vorgaben angewendet werden.

11. Bodenschutz

Für den Standort des Baumarktneubaus wird eine brachgefallene Fläche nachgenutzt. Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf den Boden entstehen bis auf die erforderliche Neuversiegelung von ca. 2,0 ha überformter und umgelagerter Böden durch das Vorhaben nicht.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind bereits durch die Überformung, Bebauung und Versiegelung großflächig erheblich beeinträchtigt und lediglich im Bereich des Feldgehölzes noch weitgehend erhalten. Den Böden im Plangebiet kommt keine besonders ausgeprägte Lebensraumfunktion zu. Es handelt sich nicht um schutzwürdige Böden im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen Sportplatz, Schule und Kindergarten brach liegen. Die weitere Nutzung der Flächen des bestehenden Baumarktes ist nicht zu prognostizieren, die eingeschränkten Platzverhältnisse und die ungünstige verkehrliche Situation sprechen gegen eine Fortführung der Nutzung, so dass eine Aufgabe des Standorts zu erwarten ist.

12. Artenschutz

Bebauungspläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist nach neuerem Recht bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Andernfalls könnte der Bebauungsplan aufgrund eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein. In diesem Zusammenhang muss auch geprüft werden, ob eine „objektive Ausnahmelage" nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegt. Diese Beurteilung erfolgt durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde. Sie stellt gegebenenfalls die Erteilung von Ausnahmen in später zu entscheidenden Einzelfällen in Aussicht.

Sofern bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes alle Arbeitsschritte einer Artenschutzprüfung soweit erforderlich durchgeführt wurden, kann bei der späteren Genehmigung eines Vorhabens auf eine erneute Prüfung der Artenschutzbelange verzichtet werden, wenn der Zeitpunkt der Bauantragstellung nicht später als 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes liegt und die Artenschutzprüfung unter Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde durchgeführt wurde.

Zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe I erarbeitet (Kuhlmann & Stucht, Artenschutzprüfung (ASP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Krusenkamp", Bochum, Mai 2014).

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass planungsrelevante Vogelarten nicht betroffen sind. Die Baumbestände im Plangebiet wurden auf Baumhöhlen und -spalten sowie auf mögliche Raubvogelhorste überprüft.
Die zu erwartenden europäischen Vogelarten sind Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt auch bei einer Betroffenheit nicht vor, da die lokale Population nicht erheblich gestört wird und die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Verletzungen oder Tötungen durch die Vorhaben sind für diese Arten ebenfalls auszuschließen.
Die Durchführung von Gehölzfällungen hat außerhalb der Brutzeiten der Vogelwelt (Oktober - Februar) zu erfolgen. Diese verbindliche Vorgabe des Landschaftsgesetzes ist zu beachten.
Die örtliche Überprüfung und die Detektorbegehungen ergaben keine Hinweise auf Quartiere von Fledermausarten.
Das Plangebiet weist keine Eignung als Lebensraum der potentiell im Raum zu erwartenden Amphibien- und Reptilienarten auf, Gewässer und trocken-sonnige Habitate fehlen.
Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers und der vom Aussterben bedrohten Libellenart „Große Moosjungfer" sind ebenfalls sicher auszuschließen, geeignete Habitate fehlen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens "Krusenkamp" lässt keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erwarten.
Maßnahmen zur Schadensbegrenzung oder ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Mit der Realisierung der Planung werden die bestehenden Gehölze im Bereich des Sportplatzes und westlich hiervon beseitigt und die hier liegenden Freiflächen weitgehend versiegelt.

Mit der erneuten öffentlichen Auslegung geht die Erweiterung des Plangebietes um 3.000 m^2 einher. Hierbei handelt es sich um heutige gewerblich genutzte Grundstücke. Die einbezogenen nordöstlichen Teile der Flurstücke 148 und 164 sind heute komplett versiegelt und werden durch den bestehenden Baumarkt genutzt. Die Flurstücke 476 und 568 (Krusenkamp 13a) sind bebaut und großflächig versiegelt. In den Randbereichen stehen einige jüngere Gehölze, z.T. aus nicht bodenständigen Arten. Die Gehölze sind jung, so dass Baumhöhlen und -spalten aufgrund des Bestandsalters und der Stammdurchmesser nicht zu erwarten sind. Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten fanden sich nicht, so dass keine neuen Konflikte mit den Belangen des Artenschutzes zu erwarten sind (Kuhlmann & Stucht, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 164 Gebiet: Krusenkamp, Stellungnahme zur Erweiterung des Geltungsbereichs (Artenschutzprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft), Bochum, 12.07.2018).

13. Altlasten und Kampfmittel

13.1 Altlasten

Im Plangebiet liegt der ehemalige Sportplatz Krusenkamp. Die Fläche ist unter der Nummer 4408/2016 im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen erfasst. In 2002 wurde die Sportplatzfläche hinsichtlich einer Belastung durch dioxinhaltige Materialien („Kieselrot"9 saniert. Das kontaminierte Material wurde, mit Ausnahme geringfügiger Restbestandteile in tieferliegenden Drainageleitungen, vollständig ausgetauscht. Gegen eine Nutzungsänderung bestehen nach Separierung und Entsorgung dieser Restbestandteile keine Bedenken. Dies wird bei der Vorbereitung des Geländes für die Neubebauung durch den Vorhabenträger sichergestellt. In der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden dementsprechend seitens der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde keine Bedenken mehr vorgebracht.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich die Altlastenfläche „Ehemalige Tankanlage Krusenkamp 11-13", Altlastenkataster Nr. FP 4408/105 bzw. 478. Gemäß Gutachten der Firma ahu vom 07.09.2018 befinden sich im Bereich der untersuchten Fläche zw. 0,9 und 2,3 m mächtige Auffüllungen bestehend aus sandig-kiesigen Böden mit Schluffanteilen und untergeordneten Anteilen an Ziegelbruch, Betonbruch, Abraum, Schotter und Asche. In fünf von acht Proben wurden die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen überschritten. Die Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegebiete (zukünftige Nutzung: Parkplatz) wurden nicht überschritten. Die Schadstoffe sind an die Auffüllungen gebunden. Bei Entsiegelung der Fläche sind die Auffüllungsmaterialien abfalltechnisch zu beurteilen. Zurzeit ist noch unklar inwiefern Tanks noch im Boden verblieben sind.

Die Entsiegelungs- und Neubaumaßnahmen sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

13.2 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel liegen nicht vor.

14. Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Da dies jedoch nicht auszuschließen ist, wurde ein allgemeiner Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

15. Bergbaulichen Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen

Nach derzeitigem Stand sind keine Hinweise auf notwendige bergbauliche Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen bekannt.

16. Außenwerbeanlagen, Außenbeleuchtungsanlagen

Die Konrad-Adenauer-Allee ist als Landesstraße L 511 gewidmet und verläuft entlang des Plangebiets in freier Strecke. Es gelten die Regelungen des StrWG NW:

Anlagen der Außenwerbung dürfen entlang der freien Strecke der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Für bestimmte Anlagen der Außenwerbung können auf Antrag Ausnahmen von diesem Verbot zugelassen werden. Zuständig ist Straßen NRW als Straßenbaulastträger.

Anlagen der Außenwerbung entlang der freien Strecke der Landesstraße in einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

Beleuchtungsanlagen dürfen den fließenden Verkehr nicht beeinträchtigen. Die Außenbeleuchtungsanlagen sind daher so auszurichten, dass jede Blendwirkung zur L 511 vermieden wird. Außenbeleuchtungsanlagen stehen auch unter Genehmigungs- bzw. Zustimmungsvorbehalt. Die bauaufsichtliche Genehmigung bedarf in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbauverwaltung gem. § 25 StrWG NRW. Ein Nachweis eines anerkannten Sachverständigen oder Institutes muss dem Genehmigungsantrag beigefügt werden.

Es wurde ein allgemeiner Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

17. Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Die Kosten der Planung sind vom Vorhabenträger zu tragen. Über die Errichtung und spätere Unterhaltung des geplanten Knotenpunktes an der Konrad-Adenauer-Allee und der damit verbundenen Maßnahmen ist eine Bauvereinbarung zwischen Stadt Gladbeck und dem Landesbetrieb Straßen NRW zu treffen. Die Kosten, die aus der Bauvereinbarung resultieren, werden mit Hilfe des Durchführungsvertrages ebenfalls auf den Vorhabenträger übertragen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

18. Städtebauliche Werte

Flächen insgesamt,	**39.970 qm**
davon	
Baumarkt	9.710 qm
Gartencenter	4.419 qm
Außenbereich Gartencenter, Pflaster	2.211 qm
Erschließungsfläche Anlieferung	2.994 qm
Stellplätze, Pflaster	4.788 qm
Erschließungsfläche Parkplatz	6.536 qm
Wege	420 qm
Schotterrasen	1.670 qm
begrünte Freifläche	2.373 qm
öffentliche Verkehrsfläche Stadt Gladbeck	301 qm
öffentliche Verkehrsfläche L 511, einschl. Verkehrsgrün)	4.548 qm

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung, Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stewes Holding GmbH & Co. KG plant den Neubau eines Baumarktes an der Straße "Krusenkamp" in Gladbeck. Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge seiner 13. Änderung an die geplante neue Nutzung angepasst. Zum Vorhaben stellt die Stadt Gladbeck den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 auf.

Die Ermittlung und Beschreibung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen zu den Planänderungen erfolgt im Rahmen des hier vorliegenden Umweltberichtes als Bestandteil der Begründung. Der Umweltbericht stellt die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange für das Bebauungsplanverfahren durch die Kommune dar.

Eine Grundlage für die erforderlichen Inhalte des Umweltberichts liefert die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichts baut auf dieser Vorgabe auf.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen

Nachfolgend werden relevante Fachgesetze und ihre wesentlichen Zielaussagen zum Umweltschutz dargestellt. Die Bezüge zu den jeweiligen Schutzgütern sind gekennzeichnet.

Baugesetzbuch (BauGB)

Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne (§§ 1, 1a, 2, 2a). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge (Wechselwirkungen) zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt - umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, - umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter [§ 1 (6)].

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) u. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NW)

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten u. Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert (Menschen) von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Raumordnungsgesetz (ROG)

Natur (Tiere und Pflanzen) und Landschaft einschließlich Gewässer, Wald und Meeresgebiete sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Dabei ist den Erfordernissen des Biotopverbundes Rechnung zu tragen. Die Naturgüter, insbesondere Wasser und Boden, sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; Grundwasservorkommen sind zu schützen. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind auszugleichen. Bei der Sicherung und Entwicklung der ökologischen Funktionen und landschaftsbezogenen Nutzungen sind auch die jeweiligen Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm (Menschen) und die Reinhaltung der Luft sind sicherzustellen.

Die geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge sowie die regionale Zusammengehörigkeit sind zu wahren. Die gewachsenen Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten (Kulturgüter).

Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport (Menschen) sind geeignete Gebiete und Standorte zu sichern.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und zugehörige Verordnungen, (16. BImSchV, 18. BImSchV oder 22. BImSchV)

Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre (Klima / Luft) sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Immissionen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Beeinträchtigungen und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u. ähnliche Erscheinungen).

TA Lärm

Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge vor solchen Einwirkungen (Menschen).

DIN 18005, Schallschutz im Städtebau

Richtwerte zum Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung (Menschen).

Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)

Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden. (Kulturgüter) [§ 1 (1)].

Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen (Kulturgüter) [§ 1 (2)].

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge ge-

gen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (Kulturgüter) soweit wie möglich vermieden werden (§ 1).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Die Gewässer (Wasser) sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit (Menschen) und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten [§ 1a (1)].

Landeswassergesetz (LWG)

Ziel der Wasserwirtschaft ist es, die Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen und eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erreichen. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit (Menschen) und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen. Dies erfordert die Ordnung des Wasserhaushalts als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und andere Gewässernutzungen [§ 2 (1)].

Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Der GEP Emscher-Lippe (2004) formuliert folgende relevante Ziele:

> *Die Siedlungsentwicklung soll sich innerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche vollziehen, wobei nach den Vorgaben des LEPro und des LEP NRW die Innenentwicklung der Städte Vorrang vor der Inanspruchnahme weiterer Freiraumflächen hat. Dabei sind ökonomische, ökologische und soziale Aspekte gleichrangig zu berücksichtigen.*
>
> *Vorhandene und künftige Brachflächen innerhalb der Siedlungsbereiche sind, soweit sie keine besondere Bedeutung für die Versorgung mit innerstädtischem Freiraum oder für die Belange des Naturschutzes im besiedelten Bereich haben, für die Städte vorrangig für Siedlungszwecke zu nutzen.*
>
> *Die bei Flächeninanspruchnahme erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen untereinander und zu den in Anspruch genommenen Flächen und Strukturen in funktionalem Zusammenhang liegen. Sie sollen vorrangig in den Bereichen realisiert werden, in denen sie zur Vergrößerung der ökologischen Strukturvielfalt beitragen und mit den Belangen der Agrarstruktur in Einklang zu bringen sind.*
>
> *Im Plangebiet soll eine ausreichende Versorgung mit Allgemeinen Siedlungsbereichen gesichert werden, die den qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht. Dabei ist die ökologische Belastbarkeit der Kommunen zu berücksichtigen. Hierfür sollten die Kommunen entsprechende Qualitätsstandards aufstellen und fortschreiben.*

Die Entwicklung von Wohn- und gewerblichen Bauflächen für die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen. Dabei ist eine verstärkte Konzentration der Entwicklungen auf die in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsschwerpunkte anzustreben.

Gemäß der Darstellung der 9. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Münster Teilabschnitt Emscher Lippe im Gebiet der Stadt Gladbeck liegt der gesamte Planbereich des Bebauungsplans Nr. 164 in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Berücksichtigung der in Fachplänen und Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes im Bauleitplan

Die zuvor genannten Vorgaben der Fachgesetze werden bei der Planung berücksichtigt. Die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Raumordnungsgesetzes finden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Berücksichtigung. Auch die Belange des Denkmalschutzgesetzes, des Bundesbodenschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes werden bei der Planung berücksichtigt.

Die Planung weist keinen Widerspruch zu den Zielen und Vorgaben des GEP auf.

1.3 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfelds

Planerische Vorgaben

Die Regionalplanung (derzeitig Gebietsentwicklungsplan Emscher-Lippe, GEP 2004) und der künftige Regionalplan Ruhr stellen für das Plangebiet und sein Umfeld Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dar. Die L 511 dient den überregionalen und regionalen Verkehren.

Das Vorhaben und die angrenzenden Flächen liegen im Innenbereich und damit außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Der im Geltungsbereich liegende Abschnitt der L 511 mit der Lindenallee im Norden des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4 Gladbeck.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß der 13. Änderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Baumarkt und Gartencenter" dar. Die Konrad-Adenauer-Allee ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Der Osten des ca. 36.900 m² großen Plangebietes wird von Teilen des bestehenden Hage-Baumarktes und eines ehemaligen Gewerbebetriebes eingenommen. Weiter westlich schließt der als Aschenplatz ausgebildete Sportplatz Krusenkamp an. Ein Gehölzsaum kennzeichnet die Außengrenze des Sportplatzes. Der Nordwesten wird von einem Feldgehölz aus heimischen Bauarten mit mittlerem bis starkem Baumholz eingenommen. Im Norden ist ein Stück der L 511 – Konrad-Adenauer-Allee eingezogen, um die neue verkehrliche Anbindung herstellen zu können. Der Südwesten des Plangebietes wird von ehemaligen Schulgebäuden der Elsa-Brandström-Schule (kleine Sporthalle und Verbindungsgebäude) sowie dem ehemaligen Pavillon des städtischen Kindergartens Krusenkamp eingenommen. Das Umfeld des Plange-

bietes ist durch die Wohnbebauung im Norden und Nordwesten, durch eine Kleingartenanlage im Nordosten sowie Wohnbauflächen im Südwesten und weitere Gewerbliche Bauflächen im Südosten gekennzeichnet. Die sich westlich und östlich fortsetzende Konrad-Adenauer-Allee wird von einer zweireihigen Allee begleitet. Diese besteht überwiegend aus Silberlinden (60-80 Jahre alt) und ist als geschützte Allee (§ 41 LNatSchG NRW) im Alleenkataster verzeichnet (Konrad-Adenauer-Allee, AL-RE-004).

1.4 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger, die Stewes Holding GmbH & Co. KG, beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Hagebaumarktes an der Straße Krusenkamp nach Westen. Dazu wird durch die Stadt Gladbeck ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Die Darstellung im FNP als vorbereitendem Bauleitplan wurde im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplans angepasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt vorrangig folgende Ziele:

- Regelung der Zulässigkeit des Einzelhandels zur Errichtung des Bau- und Gartenmarktes
- Sicherung und Entwicklung eines seit Jahren ansässigen Betriebes
- Entwicklung der nicht mehr benötigten Schul- und Sportplatzflächen
- Erschließung des Gebietes über die Konrad-Adenauer-Allee

Derzeit ist der Baumarktbetrieb durch Kapazitätsengpässe und eine problematische verkehrliche Situation beeinträchtigt. Die Erweiterung beseitigt die Kapazitätsmängel und ermöglicht die Entwicklung eines zeitgemäßen Bau- und Gartenmarktes mit ausreichender Verkaufsfläche und einem breiten Sortiment.

Die problematische verkehrliche Situation soll durch eine Trennung der Kundenverkehre und der Anlieferverkehre gelöst werden. Die Erschließung für die Anlieferung erfolgt von der Straße „Krusenkamp" aus. Für die Kunden wird das Plangebiet von der Konrad-Adenauer-Allee (L 511) aus erschlossen. Zum Vorhaben gehören ca. 375 Stellplätze. Je 8 Stellplätze wird ein großkroniger Laubbaum gepflanzt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Das Schutzgut „Menschen" umfasst die Bevölkerung und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden. Zur Wahrung der Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele das Wohnen und die Erholung und Freizeitnutzung zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- Die Wohn- und Wohnumfeldfunktion
- Die Erholungs- und Freizeitfunktion

Wohnen und Wohnumfeld

Orientierungswerte zur Empfindlichkeit und Bedeutung von Siedlungsnutzungstypen gibt die DIN 18005.

Der Osten des Plangebietes ist Gewerbegebiet und hat keine bedeutsamen Funktionen als Wohnstandort oder für das Wohnumfeld.

Die Nutzung der Elsa-Brandström-Schule wurde 2014 aufgegeben, der Kindergarten Krusenkamp wurde verlegt, so dass für diese Gemeinbedarfsflächen keine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit abzuleiten ist. Der aufgegebene Sportplatz und das Gehölz haben keine Bedeutung für das Wohnen, das Gehölz beeinflusst das Wohnumfeld positiv.

Westlich des Plangebietes und nördlich der Konrad-Adenauer-Allee sind allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Ihnen kommt eine sehr hohe Bedeutung und Empfindlichkeit zu. Vorbelastungen der Wohnfunktion entstehen durch den Verkehr auf der Konrad-Adenauer-Allee.

Erholung und Freizeit

Die Sportanlage am Krusenkamp wurde aufgegeben. Laut der Sportstätten-Bedarfsanalyse der Stadt Gladbeck zählte der Platz schon vor Aufgabe zu den drei am wenigsten genutzten Sportplätzen in Gladbeck. Weitere für die Erholungs- und Freizeitnutzung bedeutsame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Funktion für die Erholungs- und Freizeitnutzung hat die nördlich der L 511 gelegene Kleingartenanlage des Kleingartenvereins Allinghof e. V.

Zusammenfassende Bewertung

Dem Plangebiet selbst kommt eine geringe Bedeutung für die Wohnnutzung zu. Die Schule, der Kindergarten und der Sportplatz als bedeutsame und empfindliche Gemeinbedarfsflächen wurden aufgegeben bzw. verlagert.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen umfasst den Schutz der tierischen und pflanzlichen Arten und der Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und den Schutz ihrer Lebensräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu beurteilen:

- Die Bedeutung von Vegetation und Pflanzenwelt
- Die Bedeutung der Lebensräume der Tierwelt
- Die Biotopvernetzungsfunktion

Zu betrachten sind zudem die besonders geschützten Gebiete des europäischen Netzes „Natura 2000", u.a. die FFH- und Vogelschutz-Gebiete, die Belange des Artenschutzes nach §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der gesetzlich geschützten Biotope nach dem BNatSchG und dem Landschaftsgesetz NRW.

Vegetation und Pflanzenwelt

Der Osten des Plangebietes ist durch großflächige Versiegelung und Bebauung gekennzeichnet und weist keine bedeutsamen Vegetationsbestände auf. Der westlich anschließende Sportplatz ist von einem Gehölzstreifen aus überwiegend heimischen Gehölzen (mittleres bis geringes Baumholz) umgeben. Um die Aschen- und Sandflächen finden sich artenarme, regelmäßig gemähte Rasenflächen. Nordwestlich des Sportplatzes stockt ein Laubgehölz aus heimischen Arten (überwiegend Bergahorn, Vogelkirsche, Buche, Birne, Schwarzerle, Hainbuche u. a.) mit mittlerem bis geringem, vereinzelt auch starkem Baumholz. Die Strauchschicht (Eingriffeliger Weißdorn, Schwarzer Holunder, Hasel) ist mäßig ausgeprägt, die Krautschicht gering.

Tierwelt

Die Tierwelt im Bereich des Plangebietes ist gekennzeichnet durch Vorkommen häufiger Arten der Siedlungsflächen, die gegenüber Störungen relativ unempfindlich sind. Hinweise auf Vorkommen von seltenen und gefährdeten Arten liegen nicht vor.

Das Plangebiet wird von häufigen und verbreiteten Fledermausarten wie der Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) als Nahrungshabitat genutzt. Hinweise auf Quartiere und Wochenstuben fanden sich bei den Begehungen nicht.

Minderungen der Bedeutung der Flächen für die Tierwelt entstehen durch die Störungswirkungen der angrenzenden Nutzungen (L 511, Schule, Kindergarten, Sportplatz, Baumarkt). Das Plangebiet weist somit insgesamt eine eher geringe Bedeutung für die Tierwelt und als Tierlebensraum auf, dem Feldgehölz kommt eine mittlere Bedeutung zu.

Schutzgebiete, Natura 2000, Artenschutz

Gebiete des Netzes Natura 2000 sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht ausgewiesen, ebenso keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder Landschaftsschutzgebiete. Das Plangebiet liegt im Innenbereich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes. Die Allee an der L 511 ist Bestandteil des Landschaftsplanes.

Die Lindenallee an der Konrad-Adenauer-Allee (L 511) ist nach § 41 LNatSchG NRW geschützt (gesetzlich geschützte Allee). Sie ist im Alleenkataster NRW verzeichnet. Hauptbaumart ist die Silberlinde (Tilia tomentosa). Die 269 Bäume sind maximal 20-30 m hoch, die Kronen z. T. beschnitten. Stellenweise sind jüngere Bäume nachgepflanzt.

Biotoptypen, die dem besonderen Schutz des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des § 42 LNatSchG NRW unterliegen, sind im Plangebiet und dessen direktem Umfeld nicht vorhanden.

Bestimmte Tier- und Pflanzenarten sind gemäß § 7 BNatSchG besonders und streng geschützt. Dieser Schutz wird über die Verbote des § 44 BNatSchG konkretisiert.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Messtischblatts (MTB) 4408 Gelsenkirchen. Streng geschützte Pflanzenarten gibt es keine. Im Plangebiet und im umgebenden Landschaftsraum sind Vorkommen planungsrelevanter Tierarten nicht benannt.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung (ASP) wurde geprüft, ob das Vorhaben zu Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG bei planungsrelevanten Tierarten führen kann. Dies ist auszuschließen.

Boden, Wasser, Klima / Luft

Der Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Die wesentlichsten und bewertungs-relevanten Funktionen sind:

- Die Lebensraumfunktion
- Die Speicher- und Reglerfunktion
- Die natürliche Ertragsfähigkeit
- Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Zu berücksichtigen sind zudem der sachgerechte Umgang mit Abfällen und die Sanierung bestehender Altlasten. Der Sportplatz ist im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nummer „4408/2016 AA Sportplatz Krusenkamp" registriert. Die dioxinbelastete Kieselasche wurde ausgetauscht, es verbleiben allerdings Risiken durch mögliche Dioxinablagerungen in den Drainagen. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich die Altlastenfläche „Ehemalige Tankanlage Krusenkamp 11-13", Altlastenkataster Nr. FP 4408/105 bzw. 478. Vorgefundene Schadstoffe sind an die Auffüllungen gebunden. Bei Entsiegelung der Fläche sind die Auffüllungsmaterialien abfalltechnisch zu beurteilen. Zurzeit ist noch unklar inwiefern Tanks noch im Boden verblieben sind. Die Entsiegelungs- und Neubaumaßnahmen sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die Überformung, Bebauung und Versiegelung großflächig erheblich beeinträchtigt und lediglich im Bereich des Feldgehölzes noch weitgehend erhalten. Den Böden im Plangebiet kommt keine besonders ausgeprägte Lebensraumfunktion zu.

Auch das Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, wobei Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden sind. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen. Die wesentlichsten und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzgutes Wasser sind:

- Die Grundwasserdargebotsfunktion
- Die Grundwasserschutzfunktion
- Die wasserhaushaltliche Funktion von Oberflächengewässern
- Die Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern

Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit anfallendem Abwasser. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht ausgewiesen, ebenso keine

Heilquellenschutzgebiete oder gesetzlichen Überschwemmungsgebiete. Im Plangebiet befinden sich auch keine Oberflächengewässer natürlichen Ursprungs.

Schutzziele für das Schutzgut Luft und Klima sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Dabei sind zu berücksichtigen:

- Die lufthygienische Ausgleichsfunktion
- Die klimatische Ausgleichsfunktion

Weiterhin sind die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Aspekte des Immissionsschutzes bei der Betrachtung zu berücksichtigen.

Große Teile des Plangebietes sind bebaut und überformt. Die bebauten und versiegelten Flächen des Plangebietes sind aus klimaökologischer Sicht als typischer Belastungsraum anzusprechen. Bedeutung für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich haben die Gehölze im Plangebiet. Dies sind das Feldgehölz, der Gehölzstreifen um den Sportplatz und die Lindenallee an der L 511. Sie wirken temperaturausgleichend, bringen bei heißen Wetterlagen einen Ausgleich durch Verdunstung und Kühlung und filtern Luftschadstoffe.

Vorbelastungen für die Lufthygiene entstehen durch die Verkehre auf der Konrad-Adenauer-Allee (L 511). Als klimatischer Belastungsraum anzusprechen sind die versiegelten und bebauten Flächen im Plangebiet.

Zusammenfassende Bewertung

Die Bodenfunktionen des Plangebietes sind durch die bestehende Nutzung und einen Altlastenverdacht im Bereich des Sportplatzes und einem Verdacht im Bereich einer ehemaligen Tankanlage erheblich beeinträchtigt. Die Böden im Plangebiet und seiner Umgebung besitzen keine besonders schutzwürdigen Funktionen. Wasserschutzgebiete sind nicht ausgewiesen. Natürliche Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet. Das Plangebiet übernimmt somit keine bedeutsamen Funktionen für das Schutzgut Wasser. Bedeutsam für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich sind die Gehölzbestände im Plangebiet. Die restlichen Flächen sind als Belastungsraum anzusprechen.

<u>Landschafts- und Stadtbild</u>

Den Gewerbeflächen im Osten und den Gemeinbedarfsflächen kommt keine besondere Bedeutung für das Landschafts- und Stadtbild zu. Bedeutsam sind die stadtbildprägende Allee an der L 511 und das naturnahe Feldgehölz im Westen des Plangebietes.

<u>Kultur- und sonstige Sachgüter</u>

Das Plangebiet weist keine Objekte des Denkmalschutzes auf. Bekannte Bodendenkmale sind ebenfalls nicht vorhanden.

<u>Wechselwirkungen</u>

Auch das BauGB fordert den integrativen Prüfansatz des UVPG, der die einzelnen Umweltfaktoren einschließlich der Wechselwirkungen [§ 1 (6) 7 BauGB] zu berücksichtigen hat. Beson-

ders zu berücksichtigende Wechselbeziehungen zwischen einzelnen Schutzgütern (z. B. grundwassergeprägte Standorte mit daraus resultierenden besonderen Ausprägungen der Böden und der standortspezifischen Tier- und Pflanzenwelt) bestehen nicht. Auch konnten keine besonderen räumlichen Wechselwirkungen und -beziehungen zwischen den Teilflächen des Plangebietes oder zwischen dem Plangebiet und seinem Umfeld festgestellt werden.

2.2 Prognose Entwicklung Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen Sportplatz, Schule und Kindergarten brach liegen. Die weitere Nutzung der Flächen des bestehenden Baumarktes ist nicht zu prognostizieren, die eingeschränkten Platzverhältnisse und die ungünstige verkehrliche Situation sprechen gegen eine Fortführung der Nutzung, so dass eine Aufgabe des Standorts zu erwarten ist.

2.3 Prognose Entwicklung Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Wohnen und Wohnumfeld

Die Anordnung der geplanten neuen Nutzungen erfolgte so, dass Schalleinträge in angrenzende Wohngebiete möglichst vermieden werden. Zu dem Vorhaben wurde ein Schallgutachten erstellt (Peutz Consult GmbH 2018), welches ermittelt, welche schallbedingten Auswirkungen durch das Vorhaben auf die umliegende Wohnbebauung entstehen. Grundlage für die Berechnungsansätze bildet die Parkplatzlärmstudie (2007). Eine Orientierungshilfe bietet neben der TA Lärm auch die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau. Untersucht wurde zudem, ob eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) zu erwarten ist. Das Schallgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Für die Errichtung eines Baumarktes an der Straße „Krusenkamp" bzw. der „Konrad-Adenauer-Allee" in Gladbeck wurde eine detaillierte Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm durchgeführt. Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen zeigen, dass unter den getroffenen Emissions- und Nutzungsansätzen die Anforderungen der TA Lärm an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden. Für die berücksichtigten Immissionsorte stellt der geplante Baumarkt die maßgebende bzw. relevante Schallquelle tags / nachts dar. Die übrigen Büronutzungen oder gewerblichen Nutzungen liegen entweder weiter entfernt von den maßgeblichen Immissionsorten für den hier betrachteten Baumarkt oder aber die relevanten Schallquellen dieser Nutzungen werden durch den geplanten Baukörper effektiv abgeschirmt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass an den umliegenden gewerblichen Nutzungen näherliegende schutzbedürftige Nutzungen angrenzen. Es ist somit davon auszugehen, dass auch unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Ebenso werden die Anforderungen der TA Lärm an kurzzeitig zulässige Geräuschspitzen an allen Immissionsorten eingehalten."

Nach den Vorgaben des Gutachtens sind die folgenden Maßnahmen bei der Errichtung des Baufachmarkt und Gartencenters zu beachten:

Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder Betonsteinpflaster ohne Fase und Fugen > 3 mm auszuführen, die Stellplätze selbst können gepflastert werden.
Für die haustechnischen Anlagen (Kühlung, Lüftung etc.) sind maximal Schallleistungspegel von 95 dB(A) tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 85 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) zulässig. Dies ist ggf. durch den Einbau von geeigneten Schalldämpfern sicherzustellen. Die Geräusche der Anlagen dürfen keine hörbar hervortretenden Einzeltöne gemäß Definition der TA Lärm enthalten.

Darüber hinaus wurden die schalltechnischen Auswirkung der geplanten Lichtsignalanlage an der neuen Zufahrt Konrad-Adenauer-Allee untersucht (Peutz Consult GmbH 2018).

"Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass sich durch die Errichtung der Lichtzeichenanlage an keinem der betrachteten Gebäude und im Bereich der Kleingartenanlagen im Einflussbereich der Baumaßnahme infolge Pegelerhöhungen von mindestsens 2,1 dB(A) (aufgerundet 3 dB(A)) und Überschreitung der Immissionsgrenzwerte Anspruchsvoraussetzungen auf Lärmschutz gemäß 16. BImSchV ergeben." ... "Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Frequentierung ist das Bauvorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes genehmigungsfähig."

Beurteilungspegel von 70 dB(A) tagsüber und / oder 60 dB(A) nachts als oberes Kriterium der 16. BImSchV werden derzeit und auch nach Umsetzung der Planung nicht erreicht.

Bei der Gegenüberstellung der bisherigen Situation und dem Planfall ist aus den Ergebnissen des Gutachtens zu ersehen, dass es lediglich bei zwei Immissionsorten zu einer geringfügigen Pegelerhöhung um 0,4 dB(A) am Tag kommt. Nachts fallen die Pegel hier wiederum geringer als bisher aus. Bei den anderen Immissionspunkten (Wohngebäude und Kleingarten) kommt es zu einer Verbesserung von 0,1 dB(A) bis 10,2 dB(A). Durch die Planung kommt zu keiner Verschlechterung der bisherigen Situation.

Die Umsetzung der o. g. Vorgaben wird durch textliche Festsetzungen gesichert.

Erhebliche und nachhaltige negative Wirkungen auf die Wohnfunktion und die Überschreitung von Richtwerten im Umfeld des Plangebietes und im Plangebiet sind somit sicher auszuschließen.

Erholung und Freizeit

Die ehemalige Sportplatzanlage Krusenkamp wurde aufgegeben und nun durch das Vorhaben beansprucht. Für die Sportnutzung wurden zuvor Ersatzmöglichkeiten geschaffen. Aufgrund der eher geringen Nutzungsfrequenz des Sportplatzes wäre aber auch bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens eine Aufgabe der Anlage zu erwarten gewesen. Das Gehölz ist für die Erholungsnutzung nicht zugänglich.

Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf die Erholungs- und Freizeitziele im Umfeld, die Kleingartenanlage und die nördlich gelegenen Freiflächen sind auszuschließen.

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Vegetation und Pflanzenwelt

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist ein Verlust aller Vegetationsstrukturen des Plangebietes verbunden. Folgende Biotoptypen werden beansprucht:

Code	Biotoptyp
1.1	Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen
1.6	Gewerbe- und Industriegebiete bis zu einer Baumassenzahl 5
2.1	Fläche vollversiegelt (Asphalt, Beton o. ä.)
2.3	Pflaster, wasserdurchlässig
2.5	Schotterfläche, Weg, Pflaster
2.7	Intensiv genutzte Fläche ohne Befestigung
6.1	Rasenplatz, Spielplatz
8.10	Baumgruppe, -reihe, Allee, Einzelbaum, lebensraumtypische Laubbäume, mittelalt
9.12	Wald, Feldgehölz, > 90% lebensraumtypische Baumarten
2.1/3.1 3.2	Verkehrsfläche L 511 mit Verkehrsgrün (nicht bilanziert)

Zudem kommt es durch die erforderliche Anbindung an die L 511 zum Verlust von Alleebäumen der geschützten Allee an der L 511. Die Anbindung wird so geplant, dass die Verluste möglichst gering ausfallen, und dass möglichst wenige ältere Bäume beansprucht werden. Trotzdem gehen durch die erforderliche Linksabbiegerspur auf der L 511 insgesamt 17 Linden (Tilia tomentosa) der nach § 41 LNatSchG NRW geschützten Allee verloren.
(Nr., Stammdurchmesser, Kronendurchmesser: 1, 70 cm, 1500 cm / 2, 21 cm, 500 cm / 3, 22 cm, 600 cm / 4, 70 cm, 1400 cm / 5, 64 cm, 1100 cm / 6, 68 cm, 1200 cm / 7, 68 cm, 800 cm / 8, 11 cm, 250 cm / 9, 25 cm, 600 cm / 10, 11 cm, 200 cm / 11, 72 cm, 1250 cm / 12, 11 cm, 300 cm / 13, 76 cm, 1700 cm / 14, 70 cm, 1500 cm / 15, 13 cm, 350 cm / 16, 19 cm, 600 cm / 17, 76 cm, 1500 cm)

Tierwelt

Das Plangebiet weist derzeit eine Bedeutung für das häufige und nicht gefährdete Artenspektrum der Siedlungsbereiche auf und unterliegt zahlreichen Vorbelastungen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen die noch vorhandenen Funktionen zeitweise oder dauerhaft ganz verloren.

Nach Abschluss werden die nicht überbauten Bereiche wieder bepflanzt. Diese Flächen können die verloren gegangenen Funktionen für die Tierwelt in geringen Teilen wieder übernehmen.

Verbleibende Defizite werden im Zuge der externen Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

Schutzgebiete, Natura 2000, Artenschutz

Gebiete des Netzes Natura 2000 und Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden und damit nicht betroffen.

Für die planungsrelevanten streng und besonders geschützten Arten wurde in einer Artenschutzprüfung (ASP) geprüft, ob für alle Arten eine Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen ist. Verboten ist demnach, besonders geschützte Tierarten zu töten („Tötungsverbot"), streng geschützte Tierarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeiten zu stören („Störungsverbot") sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu zerstören („Zerstörungsverbot").

Die Artenschutzprüfung führte zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für planungsrelevante Tierarten erwarten lässt.

Boden, Wasser, Klima und Luft

Boden

Böden mit einer besonderen Bedeutung der Bodenfunktionen sind durch das Vorhaben nicht betroffen, die Böden im Plangebiet sind großflächig überbaut, überformt und umgelagert. Größerer Massenanfall entsteht nicht.

Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf den Boden entstehen bis auf die erforderliche Neuversiegelung von ca. 2,0 ha überformter und umgelagerter Böden durch das Vorhaben nicht.

Die Altlastenverdachtsfläche im Bereich des Aschenplatzes wird im Zuge der Baumaßnahme saniert, die anfallenden Massen gemäß den geltenden Vorgaben deponiert. Bei Entsiegelung der Fläche der ehemaligen Tankanlage sind die Auffüllungsmaterialien abfalltechnisch zu beurteilen. Die Entsiegelungs- und Neubaumaßnahmen sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Wasser

Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Konflikte mit Schutzausweisungen sind somit nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf das Grundwasser oder auf Oberflächengewässer entstehen durch das Vorhaben nicht.

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt durch das vorhandene Mischwassersystem. Das Niederschlagswasser soll als Brauchwasser genutzt werden. Darüber hinaus anfallende Wassermengen werden der Versickerung zugeführt. Insbesondere nach Starkregenereignissen soll nach entsprechenden Rückhaltemaßnahmen der überschüssige Wasseranteil in den Kanal der Stadt Gladbeck eingeleitet werden. Somit ist die Ableitung des Niederschlagswassers nur im Notfall vorgesehen.

Klima und Luft, Energieeffizienz

Durch die Planung werden ca. 8.700 m² Gehölze mit klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion beansprucht.

Die Kompensation erfolgt im Rahmen der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (Waldausgleich). Diese übernehmen die Ausgleichsfunktion der beanspruchten Gehölzflächen, so dass die Ausgleichsfunktion wiederhergestellt wird.

Bei der zukünftigen Nutzung sollen klimaschonende und effiziente Energieversorgungstechniken entsprechend den aktuellen Vorgaben angewendet werden.

Landschafts- und Stadtbild

Während der Bauphase sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Stadtbildes zu erwarten.

Nach der Errichtung der Gebäude und Erschließungseinrichtungen werden die Flächen und Gebäude am westlichen Plangebietsrand eingegrünt. Hierdurch wird zu den angrenzenden Wohngebieten eine wirksame Begrünung angelegt.

Auf den Stellplätzen werden zudem großkronige Laubbäume gepflanzt. Für die entfallenden 17 geschützten Alleebäume an der Konrad-Adenauer-Allee werden 7 Bäume leicht nach Süden versetzt nachgepflanzt, die das geschossene Erscheinungsbild der Allee weitgehend wieder herstellen. Für die restlichen Bäume wird eine Ersatzpflanzung von 32 Bäumen in den großen Lücken der bestehenden Allee an der L 511 vorgesehen.

Nach Durchführung der Planung und der vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung und Einbindung verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Konflikte mit dem Landschafts- und Stadtbild im Plangebiet und dessen Umfeld.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Objekte des Denkmal- oder Bodenschutzes sind im Plangebiet nicht vorhanden und damit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Wechselwirkungen

Da zwischen dem Plangebiet und seinem Umfeld keine besonders ausgeprägten Wechselwirkungen und -beziehungen bestehen, sind erhebliche Konflikte durch die Beeinträchtigung bestehender Wechselwirkungen oder -beziehungen auszuschließen.

2.4 Übersicht über die wichtigsten geprüften Alternativen

Eine Alternativenprüfung wurde nicht durchgeführt, da es sich um einen bestehenden Baumarkt handelt, der auf das unmittelbar angrenzende Grundstück verlagert und erweitert wird. Eine solche Planung ist nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gladbeck nur im Sonderstandort „Am Krusenkamp", zu dem das Plangebiet zählt, möglich. Alter-

native Standorte, oder alternative Erweiterungsmöglichkeiten die ein geringeres Konfliktpotential aufweisen, sind nicht vorhanden.

2.5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Fällung der Gehölze im Geltungsbereich hat gemäß § 39 (5) BNatSchG zwischen dem 1.10 und dem 28.02 außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Brutzeiten der Vögel zu erfolgen.

Des Weiteren sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Die Umgebung außerhalb des Plangebietes ist vor Ablagerungen und Befahrungen durch Baumaschinen zu sichern. Alles andere bedarf einer Prüfung und Zustimmung durch die Stadt Gladbeck. Angrenzende, nicht von der Planung betroffene Strukturen sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu schützen.
- Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umweltressort - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.
- Die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.
- Im Zuge von Erdarbeiten sind vorhandene Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik nachzuweisen.
- Im Rahmen einer Bebauung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit den schutzwürdigen Böden sicherzustellen, die Versiegelung zu minimieren, um die Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten.
- Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Merkblatt 44 des LANUV zu beachten.

Weitere Regelungen können im Rahmen des Durchführungsvertrages erfolgen.

2.6 Ermittlung und Bewertung von Eingriff und Kompensation

Methodische Grundlagen

Methodische Grundlage für die Eingriffsermittlung und -bewertung und die Ermittlung der erforderlichen Kompensationsumfänge ist die Bewertungsmethode zur Eingriffsregelung im Kreis Recklinghausen und in Gelsenkirchen (4. überarbeitete Fassung 4/2013).
Dabei wird folgendermaßen vorgegangen: Zunächst werden Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft geprüft. Dazu sind der

Bedarf und mögliche Alternativen mit geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu prüfen.
Im Anschluss werden Möglichkeiten zur Minimierung der zu erwartenden Eingriffe geprüft, so z.B. durch die Vermeidung von Versieglung und die Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten oder die Begrünung von Dachflächen und Fassaden.
Im Anschluss sind die erforderlichen Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz (Kompensation) für die verbleibenden Eingriffe nach Art und Umfang zu ermitteln und darzustellen.

Die Eingriffs- und Kompensationsermittlung umfasst nicht die in der Baulast des Landesbetriebs Straßenbau NRW befindlichen Flächen der L 511 - Konrad-Adenauer-Allee, da diese heute als Verkehrsfläche in Gänze genutzt werden kann. Hier werden nur die entfallenden Alleebäume in die Eingriffsermittlung aufgenommen.

Die Kompensationsmaßnahmen können multifunktionale Wirkungen haben, so können von einer Maßnahme unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild übernommen werden.

Vermeidung und Minderung

Die Erweiterung eines bestehenden Standortes und die Nutzung von z. T. schon heute intensiv genutzten Flächen mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber der Entwicklung eines neuen Standortes im Freiraum deutlich.

Die Planung wurde so angelegt, dass die Eingriffe in die Allee möglichst gering ausfallen. Die Beanspruchung von insgesamt 17 Bäumen erwies sich als unvermeidbarer Eingriff.

Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen Ausgangszustand („vorher")

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde (ohne die Flächen der L 511) auf Grundlage der Biotoptypenkartierung eine Bewertung der Biotoptypen auf der Grundlager der Biotopwertliste des Kreises Recklinghausen (Bewertungsmethode Eingriffs Regelung, 4/2013) vorgenommen.

Code	Biotoptyp	W1	A	W2	Fläche [m²]	Wert
2.1/3.1 /3.2	Verkehrsfläche L 511 mit Verkehrsgrün (nicht in der Kompensationsbilanz)	-	-	-	4.759	-
1.1	Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen	-0,5	-	-0,5	1.395	-697,5
1.6	Gewerbe- und Industriebetriebe bis zu einer Baumassenzahl 5	-1,5	-	-1,5	1.208	-1.812
2.1	Fläche versiegelt (Asphalt, Beton o. ä.)	0	-	0	2.261	0,0
2.3	Pflaster, wasserdurchlässig	0,2	-	0,2	477	95,4
2.5	Schotterfläche, Weg, Pflaster	0,3	-	0,3	6.086	1.825,8
2.5	Schotterfläche, Weg, Pflaster, Altlastenverdacht (Schotterplatz Sportanlage)**	0,3	0,5	0,15	8.730	1.309,5
2.7	Intensiv genutzte Fläche ohne Befestigung	0,2	-	0,2	65	13,0
3.1	Straßenrand, Bankette	0,4	-	0,4	34	17,6
6.1	Rasenplatz, Spielplatz	1,0	-	1,0	3.173,0	3.173,0
8.10	Baumgruppe, -reihe, Einzelbaum, lebensraumtypische Laubbäume, mittelalt	6,0	-	6,0	2.006	12.036,0
9.12	Wald, Feldgehölz, > 90% lebensraumtypische Baumarten (siehe Text*), wegen Waldausgleich als Rohboden bewertet	1,0	-	1,0	6.717	6.717
GESAMT					**36.911**	**22.617,8**

W1 = Wertfaktor, A = Auf- oder Abwertungen, W2 = Endwert
** Die Altlast wird im Zuge der Ausführung saniert, s. Kapitel Boden

Das Feldgehölz im Plangebiet ist Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetzes. Hier wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Ruhrgebiet eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 2:1 vorgenommen. Der Waldanteil am Gemeindegebiet von Gladbeck liegt unter 40 %, so dass auf die Ersatzaufforstung nicht verzichtet werden kann.

Die geschützte Allee an der L 511 wird gesondert betrachtet.

Im Bereich der geschotterten Sportplatzfläche besteht ein Altlastenverdacht für die Drainage. Dem wird nach Maßgabe der Eingriffsregelung im Kreis Recklinghausen und in Gelsenkirchen durch eine Abwertung um 50 % Rechnung getragen.

Nach Maßgabe der Eingriffsregelung im Kreis Recklinghausen und in Gelsenkirchen sind damit alle Werte und Funktionen der betroffenen Waldflächen gemäß dieser Bewertungsmethode berücksichtigt und fließen nicht in die Bilanzierung des Verfahrens ein. Der Waldstandort wird mit dem Wertfaktor 1 - Rohboden bei der Bestandsbewertung eingestellt (s. Tabelle*).

Allee an der L 511

Die Lindenallee an der Konrad-Adenauer-Allee (L 511) ist nach § 41 LNatSchG NRW geschützt (gesetzlich geschützte Allee). Sie ist im Alleenkataster NRW verzeichnet. Hauptbaumart ist die

Silberlinde (Tilia tomentosa). Die insgesamt 269 Bäume sind maximal 20-30 m hoch, die Kronen z.T. beschnitten. Stellenweise sind jüngere Bäume nachgepflanzt. Die Allee weist zudem große Lücken mit fehlendem Baumbestand auf.

Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen Planung („nachher")

Im Anschluss erfolgte eine Bewertung des Planungszustands, um den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln.

Code	Biotoptyp	W	Fläche [m²]	Wert
2.1/3.1 /3.2	Verkehrsfläche L 511 mit Verkehrsgrün (nicht in der Kompensationsbilanz)	-	4.759	-
1.6	Gewerbe- und Industriebetriebe bis zu einer Baumassenzahl 5	-1,5	14.021	-21.031,5
2.1	Fläche versiegelt (Asphalt, Beton o. ä.)	0	10.617	0,0
2.3	Pflaster, wasserdurchlässig	0,2	3.876	775,2
2.6	Rasenschnitt mit Vegetation, Schotterrasen	0,5	1.676	838,0
8.1	Gehölzpflanzungen im besiedelten Bereich	3	1.962	5.886,0
	Baumpflanzungen, 1. Ordnung, 7 Stück	2,5	(280)	700
	Baumpflanzungen, 2. und 3. Ordnung, 24 Stück	2,5	(480)	1.200,0
	Gesamt		**36.911**	**-11.623,3**

Eingriff Allee an der L 511

Die Erschließung des Baumarktes für die Besucherverkehre soll von der Konrad-Adenauer-Allee aus erfolgen, um das Gelände besser anzubinden und um eine Trennung von den Anlieferverkehren und Besucherverkehren zu erreichen. Dazu ist die Errichtung einer Abbiegespur an der Konrad-Adenauer-Allee erforderlich. Diese wurde zur Eingriffsminderung so gelegt, dass möglichst wenige insbesondere alte Alleebäume beansprucht werden. Trotzdem kommt es zum unvermeidbaren Verlust von insgesamt 17 Alleebäumen.

Maßnahmen zur Kompensation

Der Ausgangszustand wurde mit einem Wert von 22.617,8, der Planungszustand mit einem Wert von -11.623,3 ermittelt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 34.241,1 Wertpunkten. Es ist sind Ausgleichsmaßnahmen mit einem Kompensationswert (Biotopwertdifferenz) von 34.241,1 Wertpunkten durchzuführen, um eine Kompensation zu erreichen.

Die Kompensation erfolgt über Maßnahmen aus dem Maßnahmenpool der Landschaftsagentur Plus (Haus Vogelsang). Hierüber wurde eine "Vereinbarung über die Bereitstellung von Kompensationsleistungen im Rahmen der Eingriffsregelung" zwischen dem Vorhabenträger und der Landschaftsagentur Plus getroffen.

Maßnahmen Allee an der L 511

Zur Wiederherstellung einer geschlossenen Allee werden 7 Bäume nach Süden versetzt nachgepflanzt. Als Pflanzqualität sind Solitärbäume Tilia cordata (Winterlinde) mit einer Höhe von 4-5 m und einem Stammdurchmesser von 20-25 cm vorzusehen.

Das verbleibende Defizit wird in Abstimmung mit der ULB des Kreises Recklinghausen durch die Anpflanzung von 32 Alleebäumen in den großen Lücken der bestehenden Allee L 511 ausgeglichen. Dementsprechend wurde mit Schreiben vom 02.12.2015 die Befreiung von den Verboten des § 47a des Landschaftsgesetzes NRW durch den Kreis Recklinghausen erteilt.

Waldausgleich

Der forstrechtlich erforderliche Waldausgleich erfolgt im Verhältnis 1:2 im Zuge der Kompensation auf Flächen der Landschaftsagentur Plus. Für 6.717 m^2 ist somit ein Waldausgleich von 13.434 m^2 erforderlich.
Die Kompensation aus dem Waldausgleich erfolgt über eine externe Maßnahme. Hierüber wurde eine "Vereinbarung über die Bereitstellung von Kompensationsleistungen im Rahmen der Eingriffsregelung" zwischen dem Vorhabenträger und der Landschaftsagentur Plus getroffen.

Erweiterung des Plangebiets

Mit der erneuten öffentlichen Auslegung geht die Erweiterung des Plangebietes um ca. 3.000 m^2 einher. Hierbei handelt es sich um derzeit gewerblich genutzte Grundstücke. Die Flurstücke 476 und 568 (Krusenkamp 13a) sind bebaut und großflächig versiegelt. In den Randbereichen stehen einige jüngere Gehölze, z.T. aus nicht bodenständigen Arten. Die einbezogenen nordöstlichen Teile der Flurstücke 148 und 164 sind heute vollständig versiegelt und werden durch den bestehenden Baumarkt genutzt. Für diese Bereiche besteht der Bebauungsplan 58b und 58b 1. Änderung - Gebiet Krusenkamp, der hier über die gesamte Erweiterungsfläche Gewerbegebiet festsetzt. Planungsrechtlich sind Eingriffe schon jetzt möglich und ausgeglichen. Die gewerbliche Nutzung erfolgt weiterhin, lediglich wird diese auf den Einzelhandel eingegrenzt. In einer gutachterlichen Stellungnahme (Kuhlmann & Stucht, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 164 Gebiet: Krusenkamp, Stellungnahme zur Erweiterung des Geltungsbereichs (Artenschutzprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft), Bochum, 12.07.2018) wurde bestätigt, dass die Beanspruchung der wenigen jungen Kleingehölze auch keine neuen erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen, so dass eine Änderung der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung nicht erforderlich ist.

3. Sonstige Angaben

3.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite

Ausgangspunkt des Umweltberichtes ist eine Analyse und Bewertung des Plangebietes und des potentiell betroffenen Umfelds. Sie beinhaltet die Bestandsaufnahme der Schutzgüter, Landschaftspotenziale und Nutzungen. Sie dient der Beurteilung der Bedeutung und ggf. der Empfindlichkeit des Untersuchungsgebietes bezüglich der Schutzgüter des BauGB und ihrer Funktionen.

Die Erarbeitung des Umweltberichts erfolgte auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und einer Bestandsaufnahme und Begehung des Plangebietes und seines Umfeldes. Die Bewertung der Schutzgutausprägungen und - funktionen sowie die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Beurteilung wird abgeleitet aus gesetzlichen Grundlagen, fachlichen Bewertungskriterien sowie regionalen Gegebenheiten und Entwicklungszielen.

Die zur Verfügung stehenden Daten waren dem Planungsstand entsprechend vollständig, der Zeitrahmen ausreichend, Schwierigkeiten oder Defizite bei der Erstellung des Umweltberichtes und bei der Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen waren nicht zu verzeichnen.

3.2 Maßnahmen des Monitoring

Mit Hilfe des Monitoring wird kontrolliert, ob die aufgestellten Prognosen tatsächlich stimmen und die ggf. vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren. Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen können auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Das Monitoring ist somit ein Frühwarnsystem, welches dazu dient, negative Entwicklungen schon in der Entstehung aufzudecken, Abhilfemaßnahmen in die Wege zu leiten und die Qualität von Planung und Durchführung langfristig zu sichern. Die nachfolgende Checkliste (DIFU 2006, verändert) gibt Hinweise zu möglichen zusätzlichen unvorhergesehenen umwelterheblichen Auswirkungen.

Die Kommunen als Träger der Planungshoheit entscheiden über Dauer, Inhalt und Verfahren des Monitoring. Die Lösungen müssen nicht zwangsläufig aufwendig sein. Die Kontrolle, ob Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden, gehört zu den Aufgaben der Bauaufsicht.

Geeignete Indikatoren sollten herangezogen werden, die Veränderungen messbar zu machen. Ist etwa eine erheblich erhöhte Lärmbelastung zu erwarten, so ist diese direkt zu messen und mit den im Umweltbericht prognostizierten Werten zu vergleichen. Sollten unvorhersehbare Konflikte und Abweichungen auftreten, müssen Minderungsmaßnahmen eingeleitet werden.

Auswirkungen	Indikator, Hinweise	Behörden	Zusätzliche Überwachungsmaßnahmen durch die Kommune
Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Wohnen und Erholung			
Beeinträchtigung durch Verkehrslärm	Beschwerden, erst ab Verdoppelung des Verkehrsaufkommens erheblicher zusätzlicher Lärm	Straßenverkehrsbehörde	Kontrolle der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen
Beeinträchtigung durch Lichtemissionen	Beschwerden	-	Keine
Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter			
Beeinträchtigung des Kleinklimas	Beschwerden	-	Begehung
Beeinträchtigung von Landschaftsschutzgebieten	Hinweise seitens Naturschutz	Untere Landschaftsbehörde	Keine
Beeinträchtigung von Kompensationsmaßnahmen	Beschwerden	Untere Landschaftsbehörde	Keine
Archäologische Funde	Anzeige gem. gesetzlicher Anzeigepflicht	Denkmalschutzbehörde	Keine

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht betrachtet die Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die Planung zu erwarten sind.

Das Plangebiet ist derzeit durch den bestehenden Baumarkt, ein Gewerbegebäude, den aufgegebenen Sportplatz Krusenkamp, Gebäude der ehemaligen Schule sowie ein Feldgehölz gekennzeichnet.

Dem Wohnen und den Wohnumfeldfunktionen kommt im Plangebiet keine Bedeutung zu. Der im Umfeld liegenden Wohnbebauung kommt eine sehr hohe Bedeutung für das Wohnen zu.

Die Tier- und Pflanzenwelt ist gekennzeichnet durch Vorkommen verbreiteter Arten der Siedlungs- und Siedlungsrandflächen. Die größte Bedeutung weist trotz der Vorbelastungen im Umfeld das Feldgehölz im Westen auf. Seltene oder geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden nicht angetroffen.

Die Böden des Plangebietes weisen keine besonderen Funktionen auf. Bedeutsame Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer fehlen, Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

Die Gehölzbestände haben eine Bedeutung für den klimatischen und luft-hygienischen Ausgleich im städtischen Raum.

Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild kommen den Alleebäumen der Konrad-Adenauer-Allee und dem naturnahen Feldgehölz im Westen zu.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt ermittelt und beurteilt, die unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen unvermeidbar sind.

Die Auswirkungen auf den Menschen durch Schallimmissionen wurden im Rahmen von verschiedenen schalltechnischen Untersuchungen betrachtet. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen der 16. BImSchV und der TA Lärm an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden. Damit sind erhebliche Auswirkungen auf die Wohnfunktion auszuschließen.

Der Sportplatz, die Gebäude der Schule und des Kindergartens wurden zuvor aufgegeben. Es erfolgt die Wiedernutzung einer Brachfläche.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zum Verlust von Vegetationsstrukturen. Der Eingriffsumfang wurde ermittelt und Maßnahmen zur Kompensation werden vorgesehen. Durch den zu schaffenden Anschluss an die L 511 gehen zudem 17 Bäume der geschützten Allee verloren, für die 7 Bäume nachgepflanzt werden. Die restlichen Bäume werden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Recklinghausen durch die Pflanzung von 32 neuen Alleebäumen an der L 511 ersetzt. Auf und an den Stellplatzflächen wird je 8 Stellplätze ein großkroniger Baum gepflanzt. Auf den verbleibenden Grünflächen im Plangebiet erfolgt eine Eingrünung. Dabei wird insbesondere zu den angrenzenden westlichen Wohngebieten eine hochwertige und wirksame Begrünung mit Hecken und Gehölzen angelegt. Durch die Planung gehen Lebensräume für die Tierwelt der Siedlungs- und Siedlungsrandflächen verloren. Betroffen sind häufige und nicht gefährdete Arten.

Für die beanspruchten Gehölzflächen (0,67 ha), die Wald i.S. des Landesforstgesetzes sind, wird eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 2:1 angelegt.

Eine Betroffenheit von Gebieten des Netzes „Natura 2000", Naturschutzgebieten, Naturdenkmalen oder geschützten Landschaftsbestandteilen ist auszuschließen. Biotoptypen, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützt sind, werden nicht beansprucht. Konflikte mit dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG sind ebenfalls sicher auszuschließen.

Böden mit besonderen Funktionen sind durch die Planung nicht betroffen. Oberflächengewässer sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 ebenfalls nicht betroffen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes lässt auch keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwarten. Für die beanspruchten klimatisch und lufthygienisch bedeutsamen Gehölze wird im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleich geschaffen.

Das Vorhaben beeinträchtigt während der Bauphase das Landschafts- und Stadtbild. Nach Abschluss der Bauarbeiten und der vorgesehenen Eingrünung und Abschirmung des Baumarktes verbleiben keine erheblichen Konflikte.

Baudenkmale oder sonstige Kulturgüter sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Die zur Verfügung stehenden Daten waren dem Planungsstand entsprechend vollständig, der Zeitrahmen ausreichend, Schwierigkeiten oder Defizite bei der Erstellung des Umweltberichtes und bei der Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen waren nicht zu verzeichnen.

Alternativen, die geringere Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen, als die Erweiterung des bestehenden Baumarktes sind nicht vorhanden.

Für unvorhersehbare erhebliche Umweltfolgen durch die Planung werden Hinweise gegeben, wie sie erfasst, kontrolliert und ggf. beseitigt werden können.

Gladbeck, den 22.04.2019

- Fuchte -

Anlagen:

- PVT Planungsbüro für Verkehrstechnik Essen GmbH: Verkehrstechnische Stellungnahme über die Möglichkeit eines Anschlusses eines Baumarktes an die Konrad-Adenauer-Allee in Gladbeck, Essen, Oktober 2014
- Lageplan-Straßenbau (21.08.2017) PVT Planungsbüro für Verkehrstechnik Essen GmbH: Ausführungsplanung Knotenpunkt Konrad-Adenauer-Allee / Zufahrt Baucentrum Stewes, Essen, August 2017
- CIMA Beratung + Management GmbH: Markt- und Standortgutachten zur Neupositionierung des "Stewes Hagebau Baufachtmarktes mit Gartencenter" in Gladbeck, Gutachterliche Stellungnahme zur Stadt- und Regionalverträglichkeit des Projektvorhabens, Köln, März 2014
- CIMA Beratung + Management GmbH: Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Neuaufstellung des STEWES Baufachmarktes mit Gartencenterabteilung in Gladbeck am Standort ‚Krusenkamp', Köln, Juni 2015
- CIMA Beratung + Management GmbH: Veränderte Planung zur Neuaufstellung des STEWES Baufachmarktes in Gladbeck, Gutachterliche Stellungnahme, Köln, 16.05.2018
- Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Baumarkt am Krusenkamp in Gladbeck, Ermittlung und Bewertung der Gewerbelärmimmissionen, Dortmund, 15.08.2018
- Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Baumarkt am Krusenkamp in Gladbeck, Schalltechnische Beurteilung der Auswirkungen der Errichtung einer Lichtzeichenanlage an der Einfahrt zum Baumarkt, Dortmund, 15.08.2018
- Kuhlmann & Stucht, Artenschutzprüfung (ASP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Krusenkamp", Bochum, Mai 2014
- Kuhlmann & Stucht, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 164 Gebiet: Krusenkamp, Stellungnahme zur Erweiterung des Geltungsbereichs (Artenschutzprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft), Bochum, 12.07.2018
- ARCCON Ingenieurgesellschaft: Baugrunderkundung. Baugrundbeurteilung, geo-technische Beratung, Gelsenkirchen, 13.12.2013
- ahu AG Wasser Boden Geomatik, Aachen, Bewertung von Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 58, Gladbeck, Teilbericht Fläche 478, Tankanlage Krusenkamp 11-13, Aachen, 07.09.2018