

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 164**

## **Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee / Krusenkamp**

### **Zusammenfassende Erklärung** gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

#### **1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS**

Das Unternehmen STEWES GmbH & Co KG Gladbeck beabsichtigt seinen Bau- und Gartenmarkt, benachbart zum Plangebiet, in erweiterter Form innerhalb des Plangebietes neu zu errichten. Das Gelände der ehemaligen Sportanlage und Flächen der angrenzenden Schule werden nicht mehr für die bisherigen Zwecke benötigt.

Mittelfristig sieht der Betreiber den bisherigen Baumarkt nicht mehr konkurrenzfähig, 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.

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.

#### **2. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN**

Der Vorhabenträger hat die Einleitung des Planverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB beantragt und eine Rahmenvereinbarung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung mit der Stadt Gladbeck abgeschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde daraufhin am 23.01.2014 vom Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck gefasst.

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

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 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.

Zur Beseitigung von Rechtsunsicherheiten hat die Stadt Gladbeck 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.

Aufgrund verschiedener Anregungen, der geringfügigen Erweiterung des Plangebietes, Änderungen in der Verkaufsfläche und weiterer gutachterlichen Überprüfungen hat der Stadtplanungs- und Bauausschuss 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.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 nach § 10 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 08.08.2019 im Amtsblatt der Stadt öffentlich bekannt gemacht.

Alle Stellungnahmen wurden geprüft und alle inhaltlich relevanten Stellungnahmen dem Rat der Stadt zur Abwägung vorgelegt. Die wesentlichen Themen der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung werden im Folgenden dargestellt:

### **3. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

- Änderung des Regionalplans

Die Anpassung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans an die im Gebietsentwicklungsplan (GEP) festgelegten Ziele der Raumordnung i. S. d. § 1 Abs. 4 BauGB könne nicht abgeleitet werden. Daher hat die Stadt Gladbeck 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.

- Konkretisierung der Hauptsortimente, Konkretisierung eines Sortimentes, Verschieben verschiedener Kernsortimente in den Bereich Randsortiment und Angabe maximaler Verkaufsflächen

Die Festsetzung zu den Hauptsortimenten wurde überarbeitet und die (branchenüblichen) Hauptsortimente des Bau- und Gartenmarktes genauer bestimmt.

Der Begriff „Elektroartikel“ wurde durch „Elektro-Haushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“))“ in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung ersetzt.

Formal ist es zulässig und sachlich zutreffend, dass sich das Kernsortiment eines Bau- und Gartenmarktes aus mehreren Warengruppen der Gladbecker Liste zusammensetzt. Der gutachterlichen Empfehlung (CIMA) zum Verbleib der drei zur Diskussion gestellten Sortimente in der Gruppe „Kernsortiment“ wurde gefolgt.

- Präzisierung des Randsortimentes, Bezug zum Baumarktkernsortiment

Eine Präzisierung des Randsortimentes als „Arbeitsschutzbekleidung“ sowie „Arbeitsschuttschuhe“ ist nach gutachterlicher Beurteilung (CIMA) nicht erforderlich. Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine Bedenken, Arbeitsschuhe als Bestandteil des Baumarktsortiments zuzulassen.

Die Festsetzungen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente erfolgten aufbauend auf einer Verträglichkeitsuntersuchung des Gutachters (CIMA). Durch textliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine Zentrenschädigung ausgeschlossen ist. Die CIMA kommt auch nach erneuter Überprüfung zu dem Ergebnis, dass die Planung stadt- und regionalverträglich ist.

- Altlasten

Die Fläche ist unter der Nummer 4408/2016 im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen erfasst. In 2002 wurde die betreffende Fläche saniert. Gegen eine Nutzungsänderung bestehen nach Separierung und Entsorgung von vorhandenen Restbestandteilen keine Bedenken. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend überarbeitet bzw. ergänzt.

- Entwässerung

Es wurde ein qualifiziertes Entwässerungskonzept erarbeitet. Mit Schreiben vom 25.01.2016 stellt der Kreis Recklinghausen fest, dass das Entwässerungskonzept mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt sei. Eine notwendige wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des

Niederschlagswassers wird eingeholt, ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

- Ergänzung der Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wurde das Schallschutzgutachten, wie angeregt, redaktionell überarbeitet.

- Waldumwandlung, Eingriff in die geschützte Lindenallee, Abstimmung zum Kompensationsbedarf

Die erforderliche Waldumwandlung wurde nach den vom Landesbetrieb Wald und Holz geforderten Kriterien durch die Landschaftsagentur Plus GmbH realisiert.

Der geforderte Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG wurde gestellt. Der Kreis hatte im Anschluss die Genehmigung zur Fällung von 17 Bäumen in der Lindenallee erteilt.

Eine Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zum Thema Kompensationsmaßnahmen ist erfolgt. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden vertraglich geregelt. Der Waldausgleich hat bereits auf Flächen des Kreises (mit dessen Zustimmung) stattgefunden. Die Ausgleichsmaßnahmen gelten somit bereits als erfolgt / durchgeführt.

- Festsetzungen zum Klimaschutz

Das Dach des geplanten Baumarktes wird mit einer Photovoltaikanlage belegt. Eine ökologische Kompensation erfolgt auf einem externen Grundstück, da trotz intensiver Bemühungen keine räumlich näher am Plangebiet liegende Ausgleichsfläche für Ersatzbepflanzungen gefunden werden konnte.

- Umbau der Landesstraße

Vom Landesbetrieb Straßen.NRW wurden zahlreiche und umfangreiche Anregungen bzw. Anforderungen für die geplante Anbindung an die Konrad-Adenauer-Allee formuliert. Sämtliche Anregungen und Hinweise des Landesbetriebes wurden in die Planung eingearbeitet bzw. beachtet.

- Ferngasleitung innerhalb der externen Kompensationsfläche

Die notwendige Waldumwandlung wurde vertraglich geregelt. Die Erstaufforstung wurde mittlerweile durchgeführt. Eine Abstimmung mit dem Leitungsträger wurde durchgeführt.

- Verlagerung des Baumarktes und Entwicklung der bestehenden Grün- und Waldfläche

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Baumarktes werden in erster Linie Flächen eines aufgegebenen Sportplatzes einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt. Für die darüber hinaus in Anspruch genommene Waldfläche wurde eine (Ersatz-)Aufforstung vorgenommen.

Würde der Baumarkt wie angeregt insgesamt verlagert, müsste eine wesentlich größere neue Gewerbefläche in Anspruch genommen werden. Zudem würde am Altstandort zusätzlich zur aufgegebenen Sportplatzfläche eine Gewerbebrache entstehen.

- Belastung durch zunehmenden Verkehr

Sowohl die verkehrlichen Auswirkungen als auch die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Verkehrskonzeptes mit neuer Lichtsignalanlage an der neuen Zufahrt Konrad-Adenauer-Allee wurden gutachterlich untersucht. Die verkehrstechnische Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

Es ergeben sich keine Anspruchsvoraussetzungen auf Lärmschutz gemäß 16. BImSchV. Das Bauvorhaben ist aus Sicht des Schallschutzes genehmigungsfähig.

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).

Die Planung trägt damit dem Verbesserungsgebot Rechnung und gewährleistet insgesamt in dem betroffenen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Aspekt Luftverschmutzung: Es kommt es zu einer kleinteiligen Reduzierung der Freiflächen im westlichen Plangebiet. Zudem wird von einer geringfügigen Zunahme des Kundenverkehrs ausgegangen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Baumarkt auch heute schon besteht und die bisherige Sportplatznutzung ebenso einen gewissen Verkehr erzeugt hat. Auch zukünftig wäre mit einer ggf. verkehrintensiveren Nachnutzung des Plangebietes zu rechnen.

Eine Maßnahme zur Luftreinhaltung besteht in der Reduzierung der generellen Durchfahrgeschwindigkeit auf der Konrad-Adenauer-Allee, was auch zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen wird.

Aspekt Luft und Klima: Bedeutsam für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich sind die Gehölzbestände im Plangebiet. Die restlichen Flächen sind als Belastungsraum anzusprechen. Es erfolgt eine Kompensation der beanspruchten Gehölzflächen durch Waldausgleich an anderer Stelle.

- Lärm durch Anlieferung und Kundenverkehr

Die zu erwartende Lärmbelastung wurde gutachterlich untersucht. Nach den Empfehlungen des Gutachtens sind Maßnahmen zur Lärmreduzierung in den Bebauungsplan eingeflossen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Wohnnutzung kommt und weitere schalltechnische Maßnahmen zu den Nachbargrundstücken nicht notwendig sind.

Die Öffnungszeiten des Baumarktes werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan auf einen Zeitraum von 6:30 bis 21:30 Uhr beschränkt. Damit ist sichergestellt, dass die Kunden bis 22 Uhr den Parkplatz verlassen haben und somit kein Nachtbetrieb stattfindet. Wie in der

Vergangenheit auch, sind derzeit für den Baumarkt Öffnungszeiten von 8:30 bis 19:30 Uhr vorgesehen. An Sonn- und Feiertagen ist der Markt geschlossen.

Zudem hat sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet, eine Beschallung der Stellplatzanlage und der Außenverkaufsflächen - ausgenommen sind Durchsagen in Notfallsituationen - zu unterlassen.

- Mängel in der schalltechnischen Untersuchung

Das neu erstellte Schallgutachten wurde um eine gesonderte Betrachtung der Auswirkungen des geplanten Knotenpunktes ergänzt. Die verwendeten Ansätze und Verfahren entsprechen den allgemeinen und technischen Anforderungen an ein solches Gutachten. Insgesamt wird sich in den Außenbereichen die Verkehrslärmsituation durch die Baumaßnahme gemäß den Berechnungsergebnissen verbessern.

- Störungen durch ein Mietcenter

Generell muss das Mietcenter als eigenständiger Gewerbebetrieb bestehende Vorgaben zum Lärmschutz erfüllen. Nach Vorliegen einer entsprechenden Konzeption erfolgt ein Nachweis im Hinblick auf die summarische Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft im Baugenehmigungsverfahren.

- Mängel in der Verkehrsuntersuchung, Errichtung eines Kreisverkehrs und Verschiebung der geplanten Kreuzung Richtung Osten

Die verwendeten Ansätze und Verfahren entsprechen den allgemeinen und technischen Anforderungen an ein solches Gutachten. Nach gutachterlicher Einschätzung hat die Errichtung eines Kreisverkehrs keine wesentlichen Vorteile, es müsste dagegen mehr Alleebäume gefällt werden. Die Verschiebung der Kreuzung weist auch keine Vorteile auf.

- Störung durch Reklame und Beleuchtung, Beeinträchtigung des Stadtbildes, Gestaltungsfestsetzungen

Eine „grelle und störende Reklame und Beleuchtung“ ist aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Konrad-Adenauer-Allee nicht zulässig.

Die maximale Beleuchtung der Werbeanlagen und die Außenbeleuchtung von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr ist im Durchführungsvertrag fixiert.

Durch die Planung kommt es zur dauerhaften Beseitigung der Grünstrukturen, die bisher das Ortsbild im westlichen Plangebiet geprägt haben. Ohne die Erneuerung des bestehenden Baumarktes wäre die Aufgabe des Marktes und ein Bruchfallen des östlichen Plangebietes und des weiter östlich gelegenen Baustoffhandels zu befürchten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Gebäudeansichten festgelegt, u.a. ist eine Gliederung der Fassade vorgesehen. Bezogen auf das Stadtbild wird die geplante hochwertige Gewerbeimmobilie nicht negativ bewertet.

Zur gestalterischen Eingrünung setzt der Bebauungsplan zu den westlichen Wohngrundstücken eine Pflanzfläche fest. Der Bebauungsplan setzt im Randbereich der Konrad-Adenauer-Allee die

Pflanzung von Alleebäumen fest. Als Ausgleich der zu fällenden Bäume im Zufahrtsbereich wird die Allee an anderer Stelle ergänzt bzw. wieder hergestellt. Insgesamt bleibt der Alleecharakter stadtbildprägend erhalten.

- Gefährdung von Kindern durch Zunahme des Fahrverkehrs

Die verkehrliche Gefährdung von Kindern wird durch eine zukünftige bessere Lenkung der Verkehrsströme eher sinken, da die Kundenzufahrt von der Konrad-Adenauer-Allee aus erfolgt.

- Wertminderung umgebender Immobilien, Reduzierung der Lebensqualität

Ein Anspruch auf die Beibehaltung einer bestimmten städtebaulichen Situation bzw. auf ein dauerhaft unverändertes Umfeld besteht nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht.

Bezüglich der Verkehrskonzeption und der Immissionsituation wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die Planung für die umliegende Wohnbebauung verträglich ist. Demgegenüber steht die Beseitigung der Gehölzstruktur im westlichen Planbereich.

Zur gestalterischen Eingrünung setzt der Bebauungsplan zu den westlichen Wohngrundstücken eine Pflanzfläche fest. Entlang der Konrad-Adenauer-Allee wird die Pflanzung von Alleebäumen vorgenommen, so dass der Alleecharakter stadtbildprägend erhalten bleibt.

Durch die Planung wird der Aufgabe des bestehenden Marktes und der Entstehung einer Brachfläche entgegengewirkt. Die Versorgungsqualität in ganz Gladbeck und auch in den umliegenden Wohngebieten wird gesteigert.

- Verlagerung Baumarkt in ein Industriegebiet

Insbesondere vor dem Hintergrund der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gladbeck sind entsprechende andere Ansiedlungsflächen nicht vorhanden.

- Höhere Erlöse für die Stadt bei Entwicklung eines Wohngebietes

Ziel der Stadt ist es, auch im Sinne der Wirtschaftsförderung, Gladbecker Betriebe zu unterstützen. Ziel der Stadt ist zudem, die Kaufkraft zu binden und die zentralörtliche Funktion Gladbecks zu erhalten. Bestehende Arbeitsplätze können erhalten, weitere geschaffen werden. Der Betrieb führt Gewerbesteuererinnahmen ab. Durch die benachbarten Gewerbebetriebe, den Verkehr auf der Konrad-Adenauer-Allee und durch vorhandene Altlasten wurde das Plangebiet als Wohnstandort als wenig geeignet angesehen. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt für die gewerbliche Entwicklung der Fläche entschieden.

- Nutzung der Ein- und Ausfahrt in späten Abendstunden, Blendwirkungen an den Häusern und Beeinträchtigung der Privatsphäre durch die Einblicke der Fahrer, Verhinderung von Schleichverkehr über das Plangebiet

Die Verkaufszeiten des Marktes werden begrenzt. Das Gelände soll außerhalb der Öffnungszeiten gegenüber Fahrzeugen abgeschlossen werden.

Aufgrund der Entfernung zwischen der Ausfahrt und den Wohngebäuden an der Allinghofstraße und von Pflanzmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass Blendwirkungen an den Gebäuden nur sehr untergeordnet entstehen und dass die Privatsphäre durch Einblick in die Fenster nicht gestört wird.

Regelungen zur Verhinderung von Schleichverkehr werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen.

#### **4. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

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. Zudem gehen Bäume der geschützten Allee verloren, für die Bäume nachgepflanzt werden. Durch die Pflanzung von neuen Alleebäumen an der L 511 wird Ersatz geschaffen. 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, die Wald i.S. des Landesforstgesetzes sind, wird eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 2:1 angelegt.

Eine Betroffenheit von Gebieten des Netzes „Natura 2000“, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern 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 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.

## **5. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen**

Da es sich bei der Planung um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden Planungsalternativen nicht betrachtet. Das Vorhaben geht auf die Initiative des Vorhabenträgers zurück; mit dem Beschluss zur Aufstellung erkennt der Rat an, dass im Gegensatz zu einem Bebauungsplan im Regelverfahren planerische Alternativen nicht mehr geprüft werden.

Dennoch ist auszuführen, dass es sich hier um die Erweiterung bzw. Verlagerung eines Baumarktes in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Betrieb handelt.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gladbeck sind entsprechende andere Ansiedlungsflächen für einen solchen Betrieb nicht vorhanden.

Gladbeck, den 08.07.2019



- Fuchte -