

# 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck

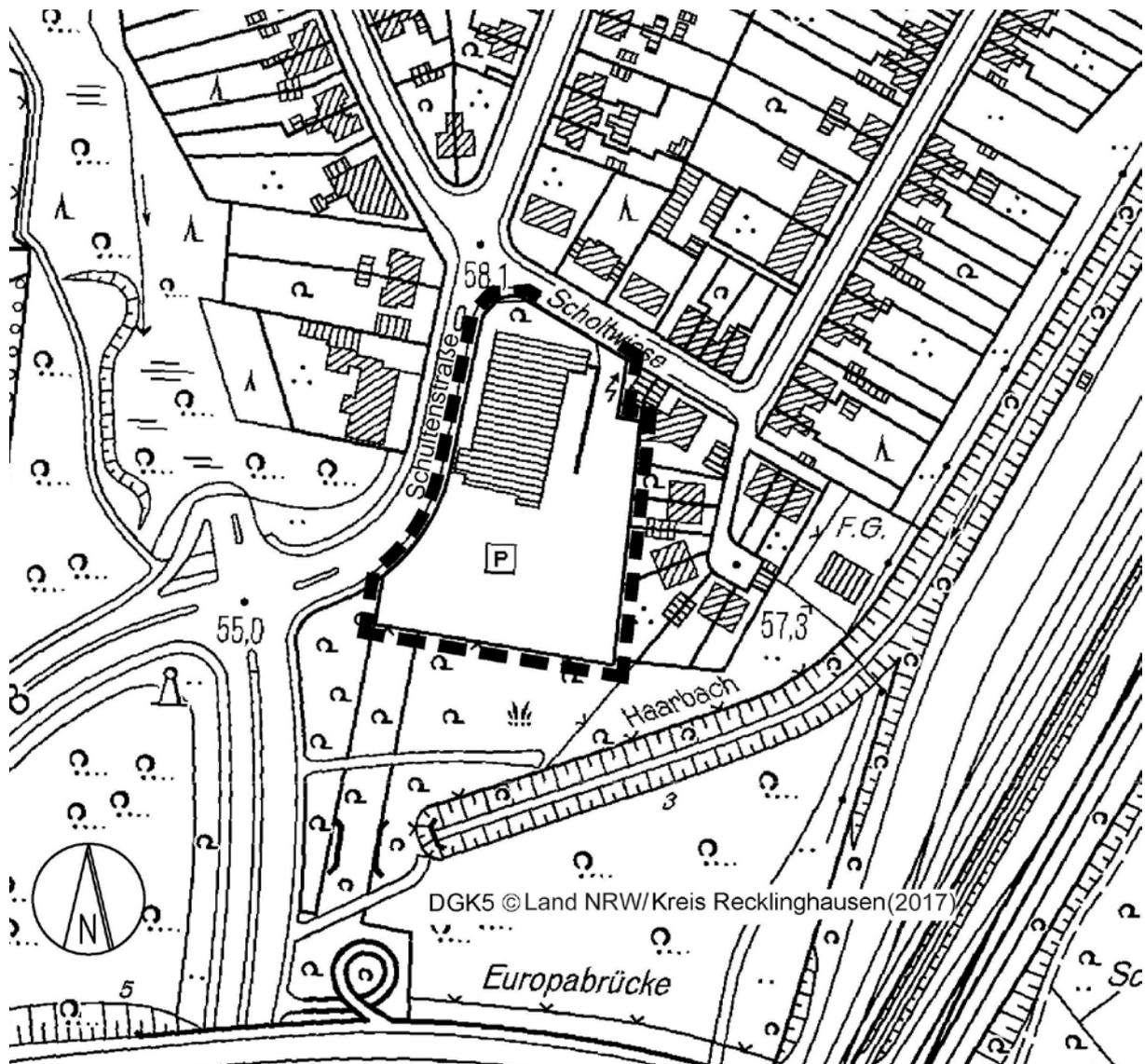
## Bereich Schultenstraße/Scholtwiese

### BEGRÜNDUNG

vom 19. Dezember 2018

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Entwurf



Stadt Gladbeck

Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

## **Gliederung**

### **I BEGRÜNDUNG**

1. Gesetzliche Grundlagen .....	3
2. Anlass der Planaufstellung und Zielsetzung .....	3
3. Verfahren.....	3
4. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches .....	4
5. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
5.1. Raumordnung und Landesplanung.....	4
5.2. Flächennutzungsplan.....	6
5.3. Geltendes Planungsrecht.....	6
5.4. Einzelhandelskonzept.....	6
5.5. Einzelhandelsverträglichkeit .....	7
6. Bestandssituation .....	9
6.1. Städtebauliche Situation .....	9
6.2. Technische Infrastruktur .....	9
6.3. Eigentumsverhältnisse.....	9
7. Natur und Landschaft .....	9
8. Klima .....	9
9. Boden.....	10
10. Fläche.....	10
11. Inhalt der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	10
12. Immissionsschutz .....	11
13. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung.....	11
14. Kosten, Finanzierung und Bodenordnung.....	12
15. Gutachten.....	12
16. Umweltbericht.....	13

## **1. Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S.666/SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

## **2. Anlass der Planaufstellung und Zielsetzung**

Die Firma Aldi beabsichtigt den Neubau ihres Lebensmitteldiscountmarktes an der Schultenstraße im Stadtteil Schultendorf in Gladbeck. In Folge veränderter Anforderungen im Lebensmitteleinzelhandel entspricht das am Vorhabenstandort befindliche Gebäude nicht den derzeitigen Standards. Die Firma Aldi hat sich daher dazu entschlossen, den vorhandenen Markt durch einen zeitgemäßen Neubau mit vergrößerter Verkaufsfläche, ansprechender Architektur und optimierter Stellplatzanlage zu ersetzen. Der zukünftige Markt stellt eine um 400 qm vergrößerte Verkaufsfläche (nach Umsetzung rd. 1.200 qm Verkaufsfläche) bereit und sichert so langfristig die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung. Durch das firmeneigene »Green-Building«-Konzept wird zudem den Anforderungen an den Klimaschutz Rechnung getragen und eine nachhaltige Bauweise ermöglicht. Durch den Neubau werden eine klimagerechte Nutzung und die Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Ausstößen sichergestellt. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des neuen Baukörpers ermöglicht darüber hinaus die Nutzung von Sonnenenergie.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das in Rede stehende Vorhaben ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177, für das Gebiet Schultenstraße / Scholtwiese vorgesehen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Gladbeck erforderlich, da der betreffende Bereich derzeit als Wohnbaufläche dargestellt wird und der vorgesehenen Nutzung entgegensteht.

## **3. Verfahren**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen. Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens wurde Anfang 2018 gefasst. Zudem wird mit der Vorhabenträgerin eine Rahmenvereinbarung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung geschlossen. Darüber hinaus wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Gladbeck und der Vorhabenträgerin geschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck wurde am 18. Januar 2018 gefasst. Die Änderung des FNP erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

## 4. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet (ca. 6.800 qm) liegt im Stadtteil Gladbeck-Schultendorf und umfasst das Flurstück 967 in Flur 124 der Gemarkung Gladbeck. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den südlichen Rand der Straße Scholtwiese,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 418, 420, 421, 444, 445, 446, 447 und 456,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 413 und 417,
- sowie im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 411 sowie die Schultenstraße.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Dokumententitel zu entnehmen.

## 5. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 5.1. Raumordnung und Landesplanung

#### **Landesplanung**

Das Land Nordrhein-Westfalen hat den neuen Landesentwicklungsplan (LEP NRW) beschlossen. Der LEP NRW wurde am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes verkündet und trat daraufhin gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW am 8. Februar 2017 in Kraft. Der LEP NRW stellt die Stadt Gladbeck als Mittelzentrum dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des LEP NRW zu berücksichtigen. Neben den allgemeinen Zielen und Grundsätzen für den Siedlungsraum (vgl. Kapitel 6.1 des LEP NRW), etwa die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung, sind im Hinblick auf das in Rede stehende Planvorhaben insbesondere die Ziele und Grundsätze für großflächigen Einzelhandel zu beachten (vgl. Kapitel 6.5 des LEP NRW):

#### *6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen*

»Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.«

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe, stellt den o.g. Bereich als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Das Planvorhaben entspricht damit dem Ziel 6.5-1. des LEP NRW.

#### *6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen*

»[...] Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben nach § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

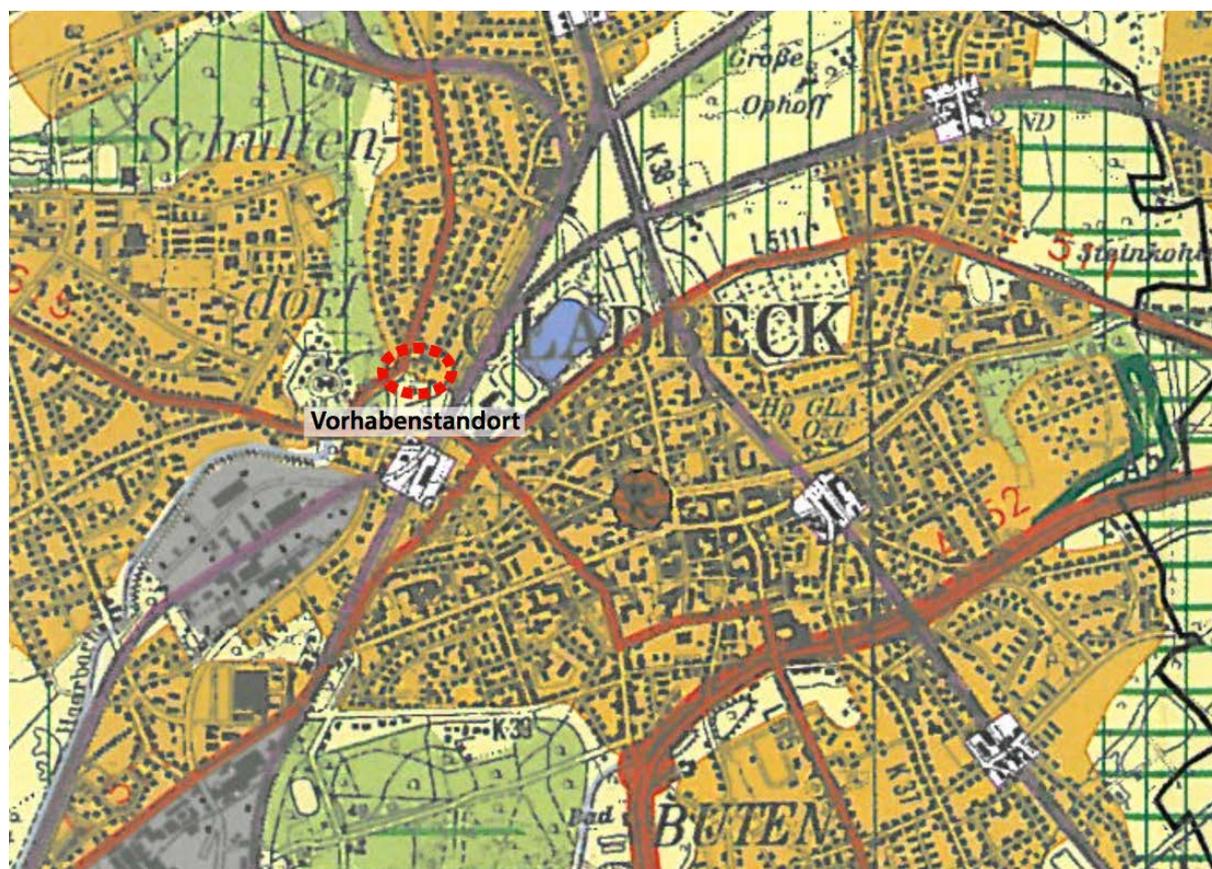
- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.«

Unter Bezugnahme auf die Sortimentsliste für die Stadt Gladbeck (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gladbeck aus dem Jahr 2013) weist das Planvorhaben ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment auf. Gemäß den o.g. Voraussetzungen kommt aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten im Umfeld des Vorhabenstandortes kein Alternativstandort zur Umsetzung des Planvorhabens in Betracht. Das Vorhaben dient zudem der Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung für die Bevölkerung der angrenzenden Siedlungsbereiche, sodass das Vorhaben mit dem Ziel 6.5-2 des LEP NRW ebenfalls übereinstimmt.

### **Regionalplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan für Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe, stellt den o.g. Bereich als allgemeinen Siedlungsbereich dar.



**Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan (Teilabschnitt Emscher-Lippe)**

Gemäß dem Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land-Nordrhein-Westfalen vom 25.05.2005 sind in allgemeinen Siedlungsbereichen neben Flächen für Wohnen auch wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen sowie siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen zulässig. An dem in Rede stehenden Standort ist der Ersatzneubau eines Lebensmitteldiscountmarktes geplant, der bereits heute eine wesentliche Versorgungsfunktion für den Stadtteil Schultendorf übernimmt. Das Planvorhaben sichert die wohnortnahe Versorgung der angrenzenden Sied-

lungsbereiche und liefert einen Beitrag zur Daseinsvorsorge der Bevölkerung. Das Planvorhaben stimmt daher mit den Darstellungen des Regionalplans überein.

## 5.2. Flächennutzungsplan

In dem seit 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck wird der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem wird der Planbereich mit einer Darstellung der Zweckbestimmung „Fläche für emissionsarme Raumwärmeversorgung“ überlagert.

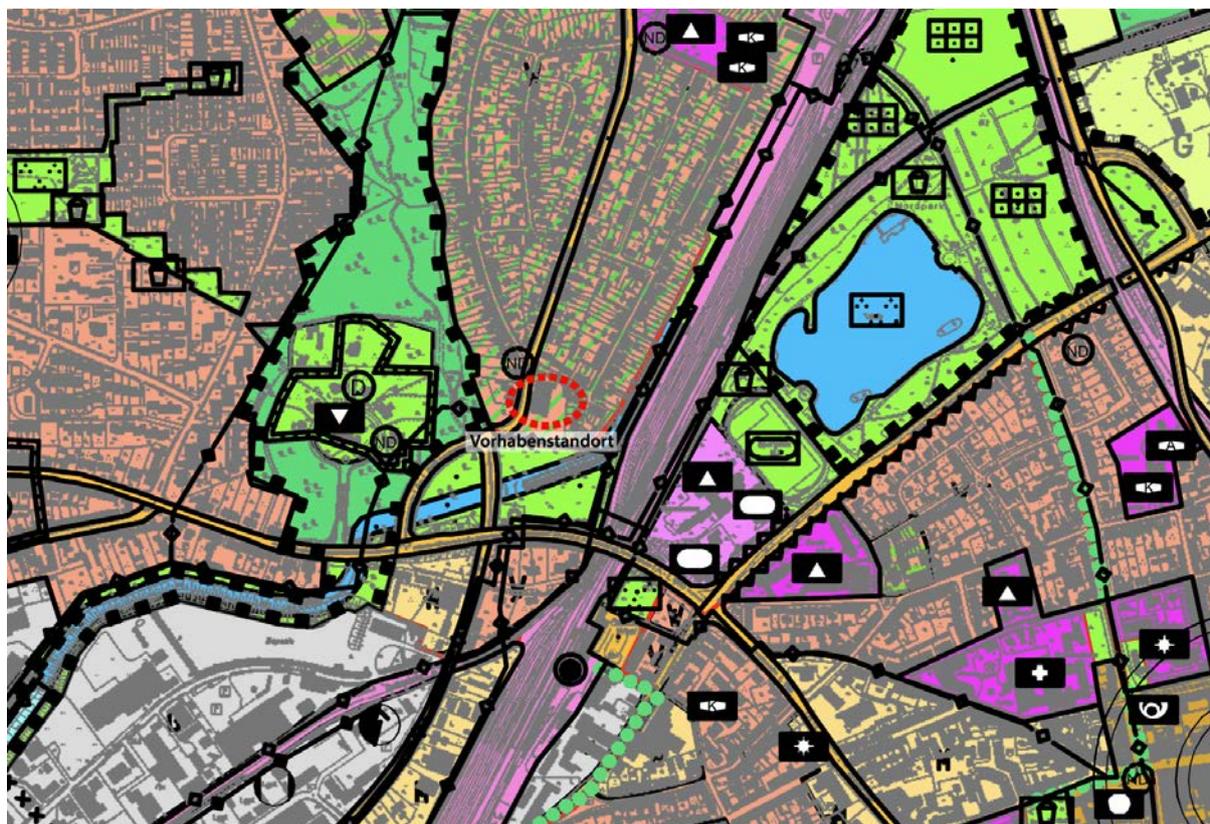


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck

Das geplante Bauvorhaben entspricht demnach nicht den nach der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes zulässigen Nutzungen, sodass dieser im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 für das Gebiet Schultenstraße / Scholtwiese im Parallelverfahren geändert wird.

## 5.3. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert bisher kein Bebauungsplan. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 für das Gebiet Schultenstraße/Scholtwiese sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Rück- und Neubau eines Lebensmittel-discountmarktes geschaffen werden.

## 5.4. Einzelhandelskonzept

Die »Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gladbeck« aus dem Jahr 2013 (CIMA Beratung + Management GmbH) attestiert dem Vorhabenstandort eine wichtige Versorgungsbedeutung für den Stadtteil Schultendorf. Bei diesem handelt es sich demnach um den einwohnerschwächsten Stadtteil, in dem zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung lediglich drei nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsflä-

che von 860 qm vorhanden waren. Bei diesen handelte es sich zum einen um den am Vorhabenstandort befindlichen ALDI-Markt und zum anderen um eine Bäckerei und einen Kiosk. Weiter wird angeführt, dass die Ansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes zu einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgungssituation in Schultendorf, gegenüber der dokumentierten Einzelhandelssituation im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2007, geführt hat. Ferner wird auf die Lage des Vorhabenstandortes eingegangen, die »gerade noch als integrierte Standortlage bewertet« wird. Auch die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes aus dem Kern des Siedlungsbereiches wird kritisch betrachtet (vgl. S. 51 f. der EHK-Fortschreibung).

Die Nahversorgungssituation in der Gesamtstadt wird als gut bewertet (vgl. S. 64 der EHK-Fortschreibung). Zu dem in Rede stehenden Nahversorgungsstandort heißt es, dass er nach Möglichkeit erhalten und/oder in seiner Funktion gestärkt werden sollte (vgl. S. 97 der EHK-Fortschreibung). Dem wird durch die Umsetzung des Planvorhabens Rechnung getragen.

## **5.5. Einzelhandelsverträglichkeit**

Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens galt es auch, die daraus resultierenden einzelhandelsbezogenen Auswirkungen zu untersuchen. Hierzu wurde eine »Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Aldi-Marktes in Gladbeck, Schultenstraße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO« erstellt (vgl. Stadt + Handel im Oktober 2017, Dortmund.).

Ziel dieser Analyse ist es, die möglichen vorhabenbedingten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gladbeck und der angrenzenden Städte sowie auf die sonstigen Versorgungsstandorte innerhalb der Gesamtstadt zu bewerten. Zu Grunde gelegt wurde die heutige Gesamtverkaufsfläche von 800 qm, die durch Umsetzung der Planung auf maximal 1.200 qm erweitert werden soll. Bei dem Vorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, durch den die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst wird. Im Weiteren gilt es daher zu prüfen, ob durch das Vorhaben negative absatzwirtschaftliche und/oder städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind und das Vorhaben mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes (EHK) und des Landesrechts (LEP NRW) konform ist.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gladbeck kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben den Zielen und Grundsätzen entspricht. Hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen geht der Gutachter von einer Umsatzumverteilung von rd. 1,9 bis 2,1 Mio. € davon rd. 1,7 bis 1,9 Mio. € zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum aus. Dabei ist der größte Anteil den sog. sonstigen Lagen innerhalb Gladbecks zuzuschreiben (0,8 - 0,9 Mio. €). Bei diesen handelt es sich um Lagen, die gemäß EHK keine zentralen Versorgungsbereiche oder Sonderstandorte darstellen.

Unter Bezugnahme auf die städtebaulichen Auswirkungen auf die vom Vorhaben tangierten zentralen Versorgungsbereiche ist festzuhalten, dass negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Gladbeck, das Nahversorgungszentrum Zweckel sowie das Nahversorgungszentrum Rentfort-Nord in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten auszuschließen sind. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierten Nahversorgungsstrukturen in Gladbeck sowie im angrenzenden Gelsenkirchen sind zudem ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Analyse wurde auch eine Prüfung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes für das Land Nordrhein-Westfalen vorgenommen. In der Zusammenschau wird dem Vorhaben ein Erfüllen der Aus-

nahmeregulierung des Ziels 6.5-2 des LEP NRW attestiert, da es nachweislich die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sicherstellt. Die Einzelhandelsverträglichkeit des in Rede stehenden Planvorhabens wurde somit erfolgreich nachgewiesen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen Stellungnahmen ein, die das beabsichtigte Bauvorhaben im Hinblick auf die einzelhandelsbezogenen Belange in Frage stellen. Aus diesem Grund erfolgte eine ergänzende Prüfung der Belange durch den Fachgutachter, die Zusammenfassung dessen findet sich nachfolgend:

*»Der im VG Stadt + Handel 2017 zu Grunde gelegte standortbezogene Nahbereich ist vor dem Hintergrund der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen Gegebenheiten und der daraus ableitbaren aktuellen sowie perspektivischen Versorgungsfunktion des Planvorhabens für die umliegenden Siedlungsbereiche begründbar. Dem Hinweis einer Neubewertung des standortbezogenen Nahbereichs des Planvorhabens wird demnach aus fachlicher Sicht nicht gefolgt.*

*Unter Berücksichtigung des hergeleiteten Nahbereichs sowie der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und deren städtebauliche Einordnung ist die Kaufkraftabschöpfungsquote (46 – 47 %), die sich im Rahmen der Neuberechnung geringer darstellt, nach fachlichem Dafürhalten als angemessen zu bewerten.*

*Unter Berücksichtigung der vom RVR auf Grundlage eines Radius von 1.000 m herangezogenen Nahbereichsabgrenzung beläuft sich die Kaufkraftabschöpfungsquote des Planvorhabens auf rd. 33 %. Demnach ist der von Stadt + Handel gewählte Nahbereich als restriktiver zu bewerten.*

*Die im EHK Gladbeck 2013 formulierten Entwicklungsziele zur Entwicklung des ZVB NVZ Rentfort-Nord werden durch das Planvorhaben nicht gefährdet. Von einer Überdimensionierung des Vorhabens ist demnach nicht auszugehen. Auch unter Berücksichtigung der konzeptionell empfohlenen Entwicklungsmaßnahmen für den ZVB NVZ Rentfort-Nord verbleiben nennenswerte zusätzliche Kaufkraftpotenziale im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.*

*Dem Hinweis einer (konzeptionellen) Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente wird vor dem Hintergrund nicht zu erwartender städtebaulich negativer Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von ZVB im Rahmen des VG Stadt + Handel 2017 nicht gefolgt. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung des üblichen Anteils weiterer nahversorgungsrelevanter Sortimente gem. Gladbecker Liste (Zeitschriften, Tierfutter, Schnittblumen und Topfpflanzen).« (Stadt + Handel im Oktober 2018, Dortmund.)*

## **6. Bestandssituation**

### **6.1. Städtebauliche Situation**

Der Vorhabenstandort befindet sich im südlichen Eingangsbereich zum Stadtteil Schultendorf, an der zentralen Erschließungsachse Schultenstraße. Westlich, nördlich und südlich grenzt Wohnbebauung an den Vorhabenstandort an, im Süden verläuft der Grünzug des Haarbaches. Der derzeit im Plangebiet befindliche Lebensmitteldiscountmarkt der Vorhabenträgerin befindet sich im Norden des Plangebietes, südlich grenzt eine Stellplatzanlage an. Der Vorhabenstandort besitzt eine zentrale Zu- und Abfahrt von der westlich angrenzenden Schultenstraße, zudem besteht eine weitere Abfahrtsmöglichkeit nordöstlich des Baukörpers auf die nördlich angrenzende Straße Scholtwiese. Das Plangebiet weist in den Randbereichen Grünflächen mit vereinzelt Baumanpflanzungen auf. Weitere Einzelbäume befinden sich auf der Stellplatzanlage.

### **6.2. Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet wird über die westlich angrenzende Schultenstraße erschlossen. Zudem gibt es an der Nordseite des Plangebietes eine zusätzliche Ausfahrt auf die angrenzende Straße Scholtwiese. Es besteht Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über die Bushaltestelle Scholtwiese, welche die ÖPNV-Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes aus den umliegenden Stadtteilen gewährleistet.

### **6.3. Eigentumsverhältnisse**

Die ALDI Nord Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Grundstücke ist Vorhabenträgerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 und bereit und in der Lage, das geplante Vorhaben zu realisieren.

## **7. Natur und Landschaft**

Zu dem in Rede stehenden Vorhaben wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (vgl. grünplan büro für landschaftsplanung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Abbruch und Neubau eines ALDI Lebensmittelmarktes in Gladbeck, Schultenstraße 10. Dortmund.). Demnach kann ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch das geplante Bauvorhaben ausgeschlossen werden. Aus Vorsorgegründen wird ein Abriss des Gebäudes in den Herbstmonaten empfohlen. Zudem ist auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu verweisen, nach welchem Baumfällungen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten grundsätzlich unzulässig sind.

## **8. Klima**

Die Luftqualität im Land Nordrhein-Westfalen wird durch das LANUV überwacht. Das vom Landesamt betriebene Luftqualitätsüberwachungssystem (LUQS) erfasst und untersucht die Konzentrationen verschiedener Schadstoffe in der Luft. Das Messsystem integriert kontinuierliche und diskontinuierliche Messungen und bietet eine umfassende Darstellung der Luftqualitätsdaten. Die nächste Messstation des LANUV befindet sich in rd. 1,5 km südöstlicher Entfernung zum Vorhabenstandort an der Goethestraße (Innenstadt). Laut dem »Bericht über die Luftqualität im Jahr 2016« gab es im Bereich der betreffenden Station keine Grenzwertüberschreitungen.

Hinsichtlich des vorzufindenden Klimas wird die Stadt Gladbeck als warm und gemäßigt klassifiziert. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur 9,8°C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei durchschnittlich 822 mm. Mit 50 mm ist der Februar der Monat mit der geringsten Niederschlagsmenge. Der Juni stellt den Monat mit der höchsten Niederschlagsmenge (83 mm) dar.

Im Hinblick auf das Mikroklima im Untersuchungsraum ist festzuhalten, dass von dem Plangebiet selbst keine nennenswerten klimatischen Funktionen ausgehen. Das liegt daran, dass ein großer Teil der Fläche versiegelt ist und der Standort an der zentralen Erschließungsachse Schultenstraße liegt. Einen wichtigen klimatischen Einfluss hat dagegen der westlich angrenzende Ausläufer der Biotopkatasterfläche »Wald und Grünland in Gladbeck-Schultendorf« (BK-4407-0013) an. Bei dieser handelt sich um ein zusammenhängendes Band von Laubmischwäldern inmitten der Siedlungslage, das insbesondere im Hinblick auf die Luftreinigung und den Luftaustausch eine wichtige Bedeutung innehat.

#### 9. **Boden** (s. auch Pkt. 4.4 des Umweltberichts)

Der Vorhabenstandort ist Bestandteil der naturräumlichen Haupteinheit NR 543 – Emscherland, Großlandschaft Westfälische Bucht. Gemäß dem Onlineportal Umweltdaten vor Ort des LANUV wird dieser Naturraum »maßgeblich durch west-ost-orientierte Strukturelemente (Höhenrücken, Talniederungen) bestimmt. Im Süden grenzt es an den Westenhellweg (NR 545), im Westen an die Niederrheinischen Sandplatten (NR 578), im Norden an das Westmünsterland, im Nordosten an das Kernmünsterland und im Südosten an die Hellwegbörden. Den geologischen Untergrund bilden Gesteine der Oberkreide (Tonmergel und Sandmergel), deren Gesamtmächtigkeit nach Norden allmählich zunimmt. Nur an wenigen Stellen reichen die Kreidegesteine bis nahe an die Erdoberfläche. Sie sind weitgehend unter quartären Sedimenten verborgen. Deren Gesamtmächtigkeit beträgt in der Emscherniederung 10-12 m, im Bereich der Höhenrücken und Kuppen i.d.R. unter 5m.«

Nach LANUV sind im Plangebiet insgesamt drei Bodentypen vorzufinden. Im Norden befindet sich Pseudogley-Braunerde, im Südosten typischer Gley und im Südwesten typischer Psydogley, z.T. Podsol-Pseudogley.

#### 10. **Fläche** (s. auch Pkt. 4.3 des Umweltberichts)

Das rd. 6.800 m<sup>2</sup> große Plangebiet ist durch einen hohen Versiegelungsgrad und nur geringe Grünflächenanteile gekennzeichnet. Neben dem Baukörper des vorhandenen Lebensmittelmarktes trägt vor allem die dazugehörige Stellplatzanlage zur Versiegelung der Fläche bei. Zusammen mit weiteren kleineren versiegelten Flächen wie Beetumrandungen, Gabionenmauer und einer Lärmschutzwand, weist der Vorhabenstandort heute einen Versiegelungsanteil von rd. 78 % auf. Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Reduzierung der vollständig versiegelten Fläche von rd. 5.289 m<sup>2</sup> auf 4.191 m<sup>2</sup>.

#### 11. **Inhalt der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Zudem wird die Darstellung mit der Zweckbestimmung »Fläche für emissionsarme Raumwärmeversorgung« überlagert. Da die vorgesehene Planung unter diesen Voraussetzungen nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln wäre, ist vorgesehen, den Planbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel« darzustellen. In Ergänzung wird auch die maximal zulässige Verkaufsfläche Bestandteil der Darstellungen, im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um 1.200 qm.

Nach Durchführung der Flächennutzungsplanänderung kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 zur Rechtskraft gebracht werden.

Auszug aus dem rechtswirksamen  
Flächennutzungsplan vom 6.5.1998

17. Änderung des Flächennutzungsplanes



**Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck (derzeitige und zukünftige Darstellung nach der beabsichtigten 17. Änderung)**

## 12. Immissionsschutz

Die dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegte »Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines ALDI-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung in 45966 Gladbeck, Schultenstraße 10« (Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH vom 02.11.2017, Gronau.) kommt zu folgenden Ergebnissen:

- an allen Immissionsorten werden die entsprechenden Orientierungs-/ Immissionsrichtwerte am Tag eingehalten sowie nachts um mindestens 2 dB(A) unterschritten
- aufgrund der Richtwertunterschreitung von mindestens 6 dB(A) an zwei Immissionsorten ist festzuhalten, dass der dortige Immissionsbeitrag des Vorhabens als nicht relevant einzustufen ist
- eine relevante Geräuschbelastung durch weitere Anlagen und Betriebe liegt für die vorhabenrelevanten Immissionsorte nicht vor, sodass aus gutachterlicher Sicht kein Immissionskonflikt zu erwarten ist
- eine Anlieferung mit Frischwaren an Sonn- und Feiertagen führt nicht zu Immissionskonflikten
- im Hinblick auf kurzzeitige Geräuschspitzen werden die geltenden gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte für den Tages- als auch für den Nachtzeitraum an allen Immis-

sionsorten unterschritten werden und somit kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt ausgelöst

- das Planvorhaben führt unter Berücksichtigung der Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu negativen Auswirkungen
- Maßnahmen organisatorischer Art zur Vermeidung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich

### **13. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (vgl. grünplan büro für landschaftsplanung, Dezember 2017, Dortmund.) erstellt. Das rd. 6.800 qm große Plangebiet ist durch zum Teil vollständig versiegelte Flächen und nur geringe Grünflächenanteile gekennzeichnet. Neben dem Baukörper des vorhandenen Lebensmittelmarktes trägt vor allem die dazugehörige Stellplatzanlage zur Versiegelung der Fläche bei. Zusammen mit weiteren kleineren versiegelten Flächen wie Beetumrandungen, Gabionenmauer und einer Lärmschutzwand, weist der Vorhabenstandort heute einen Versiegelungsanteil von rd. 78 % auf.

Die gepflasterte Stellplatzanlage wird von Begleitgrün eingefasst und gegliedert. Innerhalb der Grünflächen befinden sich 29 Bäume, von denen der überwiegende Teil aus jungen Spitzahornen im Bereich der Stellplatzanlage und jungen Säulen-Hainbuchen parallel zur Schuldenstraße besteht. In den Randbereichen ist zudem stadtbildprägender Baumbestand vorhanden, der im Zuge der Planumsetzung erhalten wird.

#### ***Bilanzierung des erforderlichen Ausgleiches***

Als Bewertungsmethode dient das Verfahren »Eingriffsregelung im Kreis Recklinghausen und in Gelsenkirchen« des Kreises Recklinghausen aus dem Jahr 2013. Entsprechend dieses Ansatzes erfolgt die Zuordnung und Bewertung der im Plangebiet befindlichen und zukünftigen Biotoptypen.

Der derzeitige Zustand des Vorhabenstandortes weist insgesamt 755 Wertpunkte auf. Nach Umsetzung der Planung steht diesem Wert ein prognostizierter Biotopwert von 384 Wertpunkten gegenüber. Aus der Gegenüberstellung von Ausgangs- und Planungszustand ergibt sich somit bezogen auf die Grundfläche eine negative Gesamtbilanz von 391 Wertpunkten.

#### ***Mögliche Ausgleichsmaßnahme***

Grundsätzlich wird angestrebt, den vorhabenbedingten Eingriff an Ort und Stelle auszugleichen. In Abstimmung mit dem Fachgutachterbüro, der Vorhabenträgerin und der Stadt Gladbeck soll daher die Umsetzung entsprechender Maßnahmen auf dem Gelände geprüft werden.

#### ***Bilanzierung des Baumbestandes***

In Ergänzung zur Flächenbilanzierung wurde zudem eine Bilanzierung des Baumbestandes vorgenommen. Von den 29 Bestandsbäumen im Plangebiet entfallen planungsbedingt 17 Bäume. Bei diesen handelt es sich um Jungbäume mit geringer Habitatfunktion. Die Bäume werden zudem nicht durch die Baumschutzsatzung der Stadt Gladbeck geschützt. Zum Ausgleich des Baumverlustes werden im Zuge der Planumsetzung 18 neue Bäume gepflanzt, sodass der dargelegte Verlust vollständig ausgeglichen werden kann. Für die Neuanpflanzungen werden standortgerechte Baumarten und eine ordnungsgemäße Durchführung der Pflanzmaßnahmen vorgesehen.

## 14. Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Maßnahmen entstehen der Stadt Gladbeck keine Kosten. Die notwendigen Anbindungen an die Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Investor des Baugebietes vorzunehmen.

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 177 für das Gebiet Schultenstraße / Scholtwiese ist die Einleitung eines formellen Bodenordnungsverfahrens nicht erforderlich.

Die ALDI Nord Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Grundstücke ist Vorhabenträgerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 und bereit und in der Lage, das geplante Vorhaben zu realisieren.

Zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Gladbeck wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem festgelegt wird, dass sämtliche Planungs-, Herstellungs- und sonstige Kosten der Baumaßnahme der Vorhabenträgerin obliegen.

## 15. Gutachten

GRÜNPLAN BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG (2017): Abbruch und Neubau eines ALDI Lebensmittelmarktes in Gladbeck, Schultenstraße 10 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Dortmund.

GRÜNPLAN BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG (2017): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Abbruch und Neubau eines ALDI Lebensmittelmarktes in Gladbeck, Schultenstraße 10. Dortmund.

STADT + HANDEL (2017): Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Aldi-Marktes in Gladbeck, Schultenstraße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund.

STADT + HANDEL (2018): Stellungnahme – Erweiterung Aldi-Markt – Gladbeck. Dortmund.

WENKER & GESING AKUSTIK UND IMMISSIONSSCHUTZ GMBH (2017): Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines ALDI-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung in 45966 Gladbeck, Schultenstraße 10. Gronau.

## 16. Umweltbericht

Der Umweltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Bestandteil dieser Begründung und liegt den Planunterlagen als gesondertes Dokument bei.

Der Umweltbericht stellt die Untersuchung der planungsbedingten Auswirkungen auf die gesetzlich definierten Schutzgüter dar. Festzuhalten ist, dass von dem Vorhaben keine schwerwiegenden negativen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter ausgehen. Die Umsetzung der Planung hat im Wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden/Fläche und Klima/Luft.

In Folge der Planumsetzung wird die wohnortnahe Versorgung der umliegenden Bevölkerung dauerhaft sichergestellt. Planungsbedingt entfallen einige im Plangebiet befindliche Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Gladbeck fallen. Der Baumverlust wird durch Anpflanzen gleichwertigen Ersatzes vollumfänglich ausgeglichen. Aus der Umsetzung der Planung resultiert im Vergleich zum Ist-Zustand eine Reduzierung der vollständig versiegelten Fläche. Durch Wiedernutzung des Vorhabenstandortes wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle (mit voraussichtlich erheblich größeren umweltbezoge-

nen Auswirkungen) vermieden. Durch das firmeneigene »Green-Building«-Konzept wird zudem dem Anspruch an eine klimafreundliche bzw. klimaschützende Bauweise Rechnung getragen.

Gladbeck, 19.12.2018

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'S' followed by the word 'Stork' written in a cursive script.

Stork