

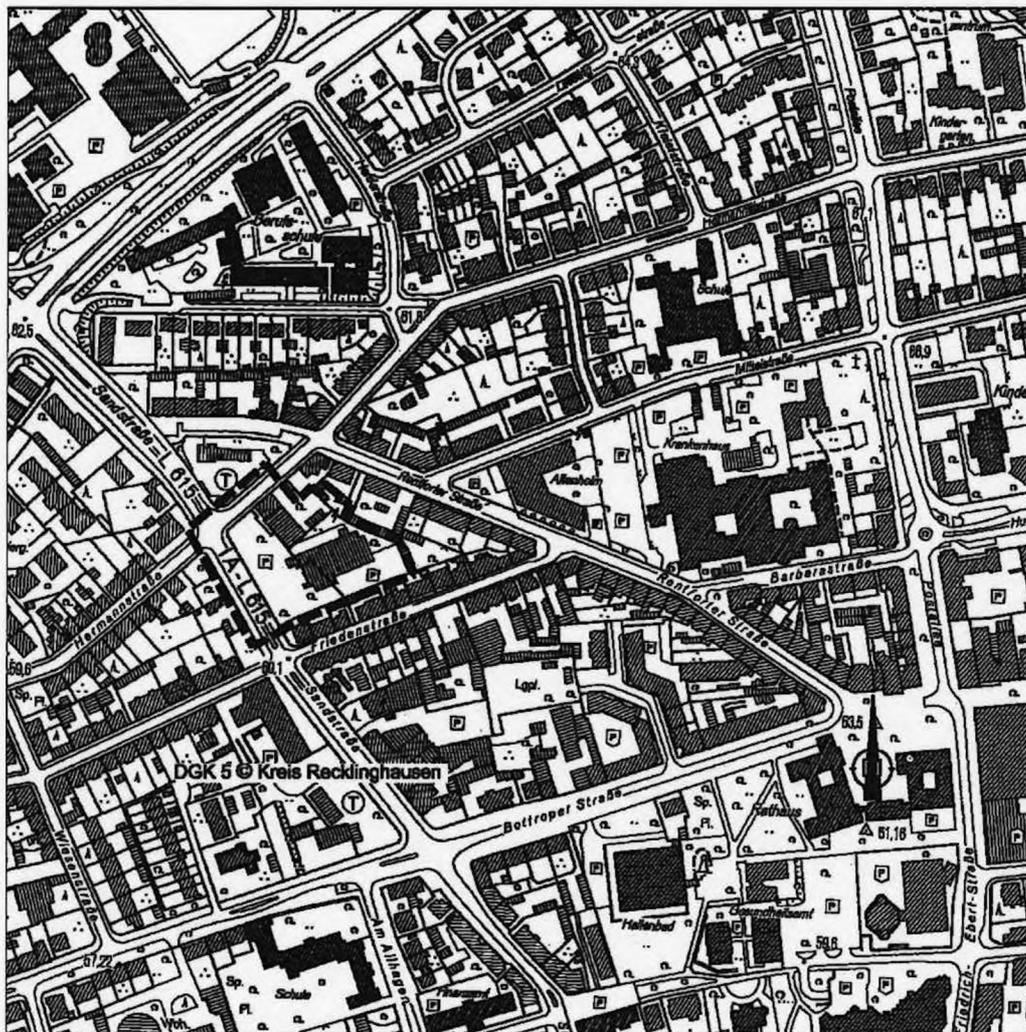
# BEGRÜNDUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174

Gebiet: Hermannstraße / Sandstraße

vom 01.08.2022

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



**Stadt Gladbeck**  
**Amt für Planen, Bauen, Umwelt**

## Inhaltsübersicht

I. <b>Begründung</b> .....	5
1. Gesetzliche Grundlagen.....	5
2. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	5
3. Planungsrechtliche Situation.....	6
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	6
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	10
3.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	10
3.4 Angrenzende Bebauungspläne.....	11
4. Planungsanlass und Zielsetzung.....	11
5. Verfahrensablauf.....	11
6. Beschreibung des Vorhabens.....	12
7. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	13
8. Einzelhandelsverträglichkeit.....	16
9. Verkehr und Mobilität.....	17
10. Erschließung / ruhender Verkehr.....	18
11. Ver- und Entsorgung.....	20
11.1 Niederschlagswasserbeseitigung.....	20
11.2 Schmutzwasserbeseitigung.....	22
11.3 Überflutung.....	22
11.4 Grundwassermessstellen.....	22
12. Immissionsschutz.....	23
13. Eingriffs- / Ausgleichsregelung.....	25
14. Artenschutz.....	266
15. Klimaschutz und -anpassung.....	26
15.1 Stadtklima.....	26
15.2 Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen.....	27
16. Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler -.....	27
17. Bergbauliche Einwirkungen.....	27
18. Boden, Altlasten.....	28
19. Bodenordnende Maßnahmen.....	30
20. Finanzierung / Kosten.....	30
21. Flächenbilanz.....	31

II.	<b>Umweltbericht</b> .....	32
1	Einleitung.....	32
	1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	32
	1.2 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne.....	34
	1.3 Methodik der Bewertung.....	35
2	Umweltauswirkungen .....	35
	2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	35
	2.2 Fläche und Boden.....	37
	2.3 Wasser .....	39
	2.4 Luft und Klima.....	40
	2.5 Landschaft und Ortsbild.....	41
	2.6 Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt.....	42
	2.7 Kultur und Sachgüter .....	44
	2.8 Sonstige Belange des Umweltschutzes .....	45
3	Wechselwirkungen.....	46
4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	46
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung sowie zum Ausgleich .....	47
	5.1 Vermeidung und Minderung.....	47
	5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	47
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	47
	6.1 Untersuchung von unterschiedlichen Standorten.....	47
	6.2 Untersuchung von unterschiedlichen Nutzungen am beabsichtigten Standort .....	47
	6.3 Planungsalternativen am beabsichtigten Standort.....	48
7	Zusätzliche Angaben.....	48
	7.1 Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen .....	48
	7.2 Maßnahmen der Überwachung.....	48
	7.3 Zusammenfassung .....	49
	<b>Anlagen</b> .....	51

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	6
Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe.....	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck.....	10
Abbildung 4: Projektplan.....	13
Abbildung 5: Verkehrsanbindung Sandstraße - Ingenieurgesellschaft mbH Brilon, Bondzio, Weiser.....	19
Abbildung 6: Geplante Verlegung der Grundwassermessstellen.....	23
Abbildung 7: Veränderung der unversiegelten Fläche.....	25

## **I. Begründung**

### **1. Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

### **2. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Das Plangebiet liegt im westlichen Innenstadtbereich von Gladbeck, Gemarkung Gladbeck, Flur 102. Dabei wird der Vorhaben- und Erschließungsplan wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Verkehrsfläche der Hermannstraße (Flurstück 337),
- im Osten durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Rentforter Straße (Flurstücke 43 und 44, 329 und 330),
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke an der Friedenstraße (Flurstücke 67, 66, 64, 63, 62, 60 und 116),
- im Westen durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche der Sandstraße (Flurstück 334).

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat somit eine Größe von ca. 0,76 ha.

Da bei der Umsetzung des Vorhabens Anpassungen des öffentlichen Straßenraumes erforderlich sind, sollen die angrenzenden Verkehrsflächen der Hermannstraße und der Sandstraße in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden, aber nicht innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen. Gem. § 12 (4) BauGB können einzelne Flächen, die außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Falle Gebrauch gemacht. Folglich werden die Grenzen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie folgt erweitert:

- im Norden bis an die nördliche Grenze der Verkehrsfläche der Hermannstraße (Flurstück 337),

- im Westen bis an die westliche Grenze der Sandstraße /Flurstück 334).

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung durch eine schwarze gestrichelte Linie (Abb. 1) eindeutig dargestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,04 ha.

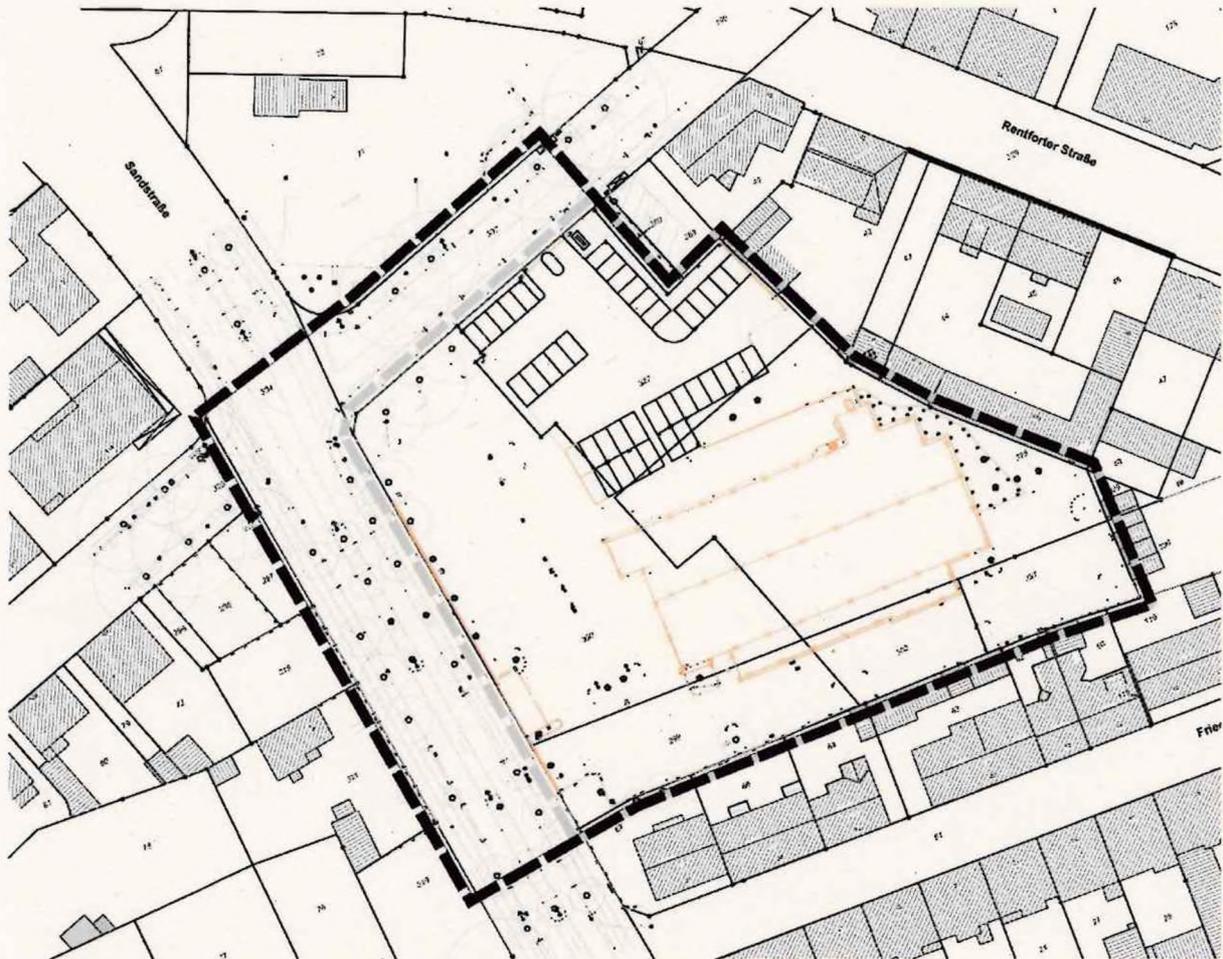


Abbildung 1: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 3. Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

In einem Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit des Fachbüros Stadt + Handel vom 23.08.2021<sup>1</sup> wurde das Vorhaben in Bezug auf die Ziele und Grundsätze des dem Landesentwicklungsplan – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ in NRW überprüft. Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

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

<sup>1</sup> Stadt + Handel (2021): Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Gladbeck, Standort Sandstraße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Nach dem Regionalplan Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe, liegt das Planvorhaben in einem Allgemeinen Siedlungsbereich. Das vorliegende Planvorhaben stimmt somit mit dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW überein.



Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Gladbeck. Hierzu ist jedoch folgende Rechtsprechung zu beachten:

„Ausnahmen für großflächigen Einzelhandel kann es nur dann geben, wenn unter anderem eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Diese Gründe [...] erfassen nicht den Fall, dass der zentrale Versorgungsbereich so weit entfernt ist, dass er eine wohnortnahe Versorgung im maßgeblichen Bereich nicht gewährleisten kann.“<sup>2</sup>

In diesem Zusammenhang wurden unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung nachfolgend ggf. vorhandene Potenzialflächen in- und außerhalb des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Hauptzentrum (HZ) Gladbeck hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit für das in Rede stehende Vorhaben in dem vorliegenden Gutachten geprüft.

Kurz- bis Mittelfristig sind im ZVB HZ Gladbeck sowie auf umliegenden möglichen Erweiterungsflächen keine geeigneten Flächenpotentiale oder Leerstände ersichtlich, die für eine Ansiedlung des vergrößerten LIDL-Marktes in Frage kommen.

Bei dem bestehenden LIDL-Markt handelt es sich um einen Bestandsmarkt und keine Neuansiedlung, wodurch die weiter entfernten zentralen Versorgungsbereiche aus städtebaulicher und siedlungsstruktureller Sicht irrelevant sind. Zudem besitzt der bestehende Markt am derzeitigen Standort eine ausgewiesene Nahversorgungsfunktion

<sup>2</sup> Beitrag von Dr. Kai Petra Dreesen (Lenz und Johlen) zum Urteil des OVG NRW, vom 26. Februar 2020, Az. 7 D 49/16.NE in der Immobilienzeitung vom 09.04.2020: Wohnortnahe Versorgung ist kein Grund für ein Sondergebiet.

für die umliegenden Siedlungsgebiete, wie auch schon im Einzelhandelskonzept (EHK) Gladbeck aus dem Jahr festgestellt wurde. Folglich ist eine Verlagerung des Betriebs aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich.

Dazu wurde die erwartete Umsatz-Kaufkraft-Relation des vergrößerten Lidl-Marktes im Nahbereich ermittelt, um zu überprüfen, ob schädliche Wirkungen im Nahbereich vom Vorhaben ausgehen. Es ist davon auszugehen, dass auch bei großflächigen Lebensmittelmärkten nicht von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, wenn der Umsatz des Planvorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt (u. a. Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“). Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass der Lidl-Markt bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche (VKF) auf 1.200 m<sup>2</sup> lediglich 28 % der Kaufkraft der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel im Nahbereich bindet und somit unterhalb des Schwellenwertes von 35 % liegt. Dadurch gehen keine schädlichen Einwirkungen im Nahbereich vom Vorhaben aus, aber gleichzeitig kann dem Planvorhaben eine Versorgungsbedeutung in diesem Bereich zugeschrieben werden.

Zusätzlich wird dem Vorhabenstandort im EHK Gladbeck als ergänzendem Nahversorgungsstandort eine wesentliche räumliche Versorgungsfunktion zugesprochen. Das Planvorhaben ergänzt das Angebot des nächstgelegenen lebensmittelbezogenen Anbieters E-Center (Vollsortimenter) durch sein discountorientiertes Warensortiment. Der bestehende LIDL-Markt ist bereits in den Wettbewerbsstrukturen etabliert und kann im Zuge der projektierten Erweiterung seinen Standort voraussichtlich längerfristig sichern.

Hinsichtlich der Verträglichkeit des induzierten Verkehrs ist an dieser Stelle auf das entsprechende Verkehrsgutachten zu verweisen, das in seinen Schlussfolgerungen zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten realisierbar ist.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Gladbeck wird der Planstandort als ergänzender integrierter Nahversorgungsstandort benannt. Er kann somit, auch unter Berücksichtigung seiner guten Erreichbarkeit für die umliegende Wohnbevölkerung, als städtebaulich integrierter Standort bezeichnet werden.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gladbeck notwendig. Die städtebauliche Planerforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, die durch den Einzelhandelserslass NRW (31.12.2021) bei der Anwendung der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LPIG NRW gefordert ist, ist gegeben.

### *Ziel 6.5-3 - Beeinträchtungsverbot*

Wie aus der durchgeführten ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse in Kap. 6.2 und 6.3 des Gutachtens hervorgeht, werden die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gladbeck sowie sonstige Lagen der Nachbarkommune Gelsenkirchen nicht wesentlich durch das Planvorhaben beeinträchtigt. Das Planvorhaben stimmt somit mit dem Ziel 6.5-3 überein.

### *Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6*

Die Grundsätze 4, 5 und 6 des LEP NRW beziehen sich auf Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für die vorliegende Planung nicht relevant.

### *Ziel 6.5-7 – Überplanung von vorhandenen Standorten*

Da das Planvorhaben bereits die Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 des LEP NRW erfüllt bzw. bei Ziel 6.5-2 aus gutachterlicher Sicht die Ausnahmeregelung greift, kommt das Ziel 6.5-7 für das vorliegende Planvorhaben nicht zur Anwendung. Dennoch ist zu Ziel 6.5-7 festzuhalten, dass das Vorhaben zwar außerhalb eines ZVB liegt, aber durch die Festlegung im EHK Gladbeck als Nahversorgungsstandort in integrierter Lage eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt. Dazu wird die Gesamtverkaufsfläche nur geringfügig, um ca. 23%, erweitert und die absatzwirtschaftlichen Berechnungen in den Kap. 6.2 und 6.3 des Gutachtens zeigen, dass das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben wird.

### *Ziel 6.5-8 - Einzelhandelsagglomerationen*

Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten, die in dem Gutachten erläutert werden, ist nicht davon auszugehen, dass weitere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Somit ist weiterhin nicht davon auszugehen, dass sich am Planstandort eine Einzelhandelsagglomeration bildet.

**Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes vereinbar ist. Auch hinsichtlich des Regionalplans steht die Planung im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.**

### *Ziel 10 - „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung“*

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen. Im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den

Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen. Diese Anforderungen sind nach den voranstehenden Ausführungen erfüllt.

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

In dem seit dem 06.05.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck wird der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Da die beabsichtigte Festsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, ist dieser im Parallelverfahren mit der Zielsetzung der Darstellung einer Sonderbaufläche zu ändern. Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 07.09.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich: „Sandstraße / Hermannstraße“ gefasst.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Teilfläche der Hermannstraße liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Gebiet: Bahnhof Gladbeck West“, der hier eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Die Teilfläche der Sandstraße südlich der Hermannstraße liegt im Bebauungsplan Nummer 36/2 „Gebiet Bottroper Straße, Sand-, Frieden-, Rentforter Straße“, hier ist ebenfalls

eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich des VEP besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Derzeit befindet sich zur Steuerung von Vergnügungsstätten ein einfacher Bebauungsplan (Nr. 160 / 1) in Aufstellung.

### **3.4 Angrenzende Bebauungspläne**

Nördlich der Hermannstraße setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33 „Gebiet: Bahnhof Gladbeck West“ eine Tankstelle mit privaten Verkehrsflächen fest. Die Baugebiete zu beiden Seiten der Sandstraße sind entlang der Hermannstraße als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Südlich der Friedenstraße bzw. westlich der Sandstraße gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nummer 36/2 „Gebiet Bottroper Straße, Sand-, Frieden-, Rentforter Straße“, der sowohl für die Bebauung südlich der Friedenstraße als auch für die Bebauung westlich der Sandstraße Mischgebiete (MI) festsetzt.

## **4. Planungsanlass und Zielsetzung**

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Grundstück des bestehenden Lidl-Marktes an der Sandstraße / Hermannstraße. Da eine zeitgemäße Versorgung durch den jetzigen Markt nicht mehr gegeben ist, soll der bestehende Verbrauchermarkt abgerissen und durch den Neubau einer modernen Handelsimmobilie mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> ersetzt werden.

Zur Schaffung von Planungsrecht für das geplante Vorhaben beabsichtigt daher der Vorhabenträger, die Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB. Zu diesem Zweck hat die Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 23.05.2017 den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den bestehenden Versorgungsstrukturen und die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Gladbeck wurden im Vorfeld durch ein Einzelhandels-Gutachten<sup>3</sup> nachgewiesen (vgl. hierzu Kapitel 8, Einzelhandelsverträglichkeit).

## **5. Verfahrensablauf**

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 07.09.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174 „Hermannstraße / Sandstraße“ gefasst.

Im Anschluss hieran wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 23.07. – 05.08.2019 durchgeführt. Parallel hierzu wurden die

---

<sup>3</sup> Stadt + Handel (2021): Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Gladbeck, Standort Sandstraße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Die Beteiligung der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 13.12.2021 bis 18.01.2022 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 07.06. - 07.07.2022 durchgeführt.

## **6. Beschreibung des Vorhabens**

Es ist beabsichtigt, den Neubau des Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> im südwestlichen Teil des Vorhabengebietes, zur Sandstraße orientiert, zu platzieren. Das Gebäude soll das typische Aussehen einer modernen LIDL-Filiale mit Gründach aufweisen und orientiert sich mit einem Pultdach an der neuen Filialgeneration, einschließlich einer vollflächigen Schaufensterfront an der Stirnseite und adäquater Integration von Werbeflächen an den Außenwänden. Die parkplatzseitige Längsfassade mit Putz wird durch einzelne Fassadensegmente mit Klinker bzw. Klinkerriemchen horizontal gegliedert. Durch ein zeitgemäßes Energiekonzept zur Beheizung und Kühlung des Gebäudes wird der Anschluss an das fossile Energieträgernetz obsolet. Während die Firsthöhe ca. 6,6 m beträgt, weist die rückwärtige Traufe eine Höhe von ca. 5,5 m auf. Technische Aufbauten oder Photovoltaikanlagen dürfen die zulässige Bauhöhe um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn dies die Betriebsart oder der -ablauf erfordern.

In nördlicher Richtung zum Parkplatz orientieren sich sowohl der auf der westlichen Seite liegende Eingang in den Markt als auch die an der Ostseite befindliche Anlieferung. Die Hauptstellplatzfläche schließt in nordwestlicher Richtung an das Gebäude bis zur Hermannstraße an. In Ergänzung hierzu werden weitere Stellplätze östlich des geplanten Baukörpers angeordnet. Insgesamt beträgt das Stellplatzangebot demnach 103 Parkplätze, davon 4 Sonderstellplätze mit vergrößerter Breite sowie 2 Stellplätze mit Elektroladestationen. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Einkaufswagenbox mit insgesamt 20 überdachten Fahrradstellplätzen und 10 Fahrradstellplätzen direkt vor dem Eingang, die mit eigenen Ein- und Ausfahrten von dem Radweg an der Sandstraße zu erreichen sind.

Die Zufahrt auf den Parkplatz soll über die bestehende Einfahrt im Norden an der Hermannstraße sowie über die neu zu ordnende Einfahrt an der westlich anschließenden Sandstraße stattfinden. Der Eingang zum Markt ist für Fußgänger über einen eigenen Zugang von der Sandstraße direkt und gefahrlos zu erreichen. Der Markteingang wird mit einem Überweg mit der Einkaufswagenbox verbunden. Die gesamte Stellplatzanlage wird nach Betriebsschluss durch Schrankenanlagen an den Zufahrten vor ungewollter Nutzung geschützt. An beiden Einfahrten sollen knapp 6,0 m hohe Standfahnen errichtet werden. An der nördlichen Einfahrt, an der Hermannstraße, soll zusätzlich ein Parkplatzschild errichtet werden.

Für den neuen LIDL Markt ist eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dach- und Verkehrsflächen geplant. Die Einzugsgebiete vor dem Neubau werden an Muldenrigolen-Systeme angeschlossen. Die Dachflächen und ein Teileinzugsbereich im Osten

entwässern in eine zentrale Versickerungsanlage aus Rigolenkästen im südöstlichen Grundstücksteil.

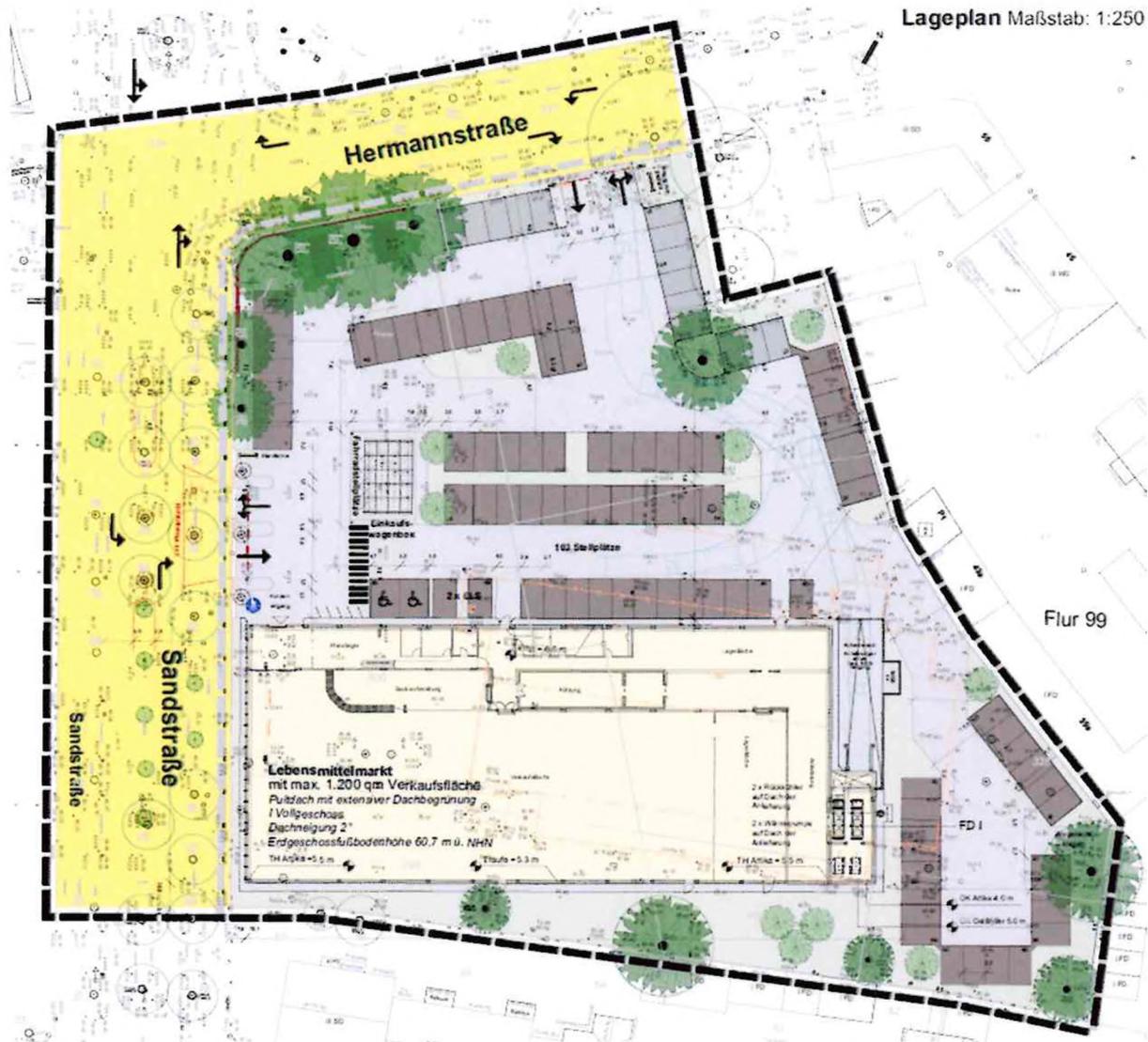


Abbildung 4: Projektplan

## 7. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Gem. § 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 kann stattdessen in Form eines Lageplans (Bauzeichnung nach dem Bauvorlagenrecht des Landes NRW) mit den tatsächlich geplanten Vorhaben dargestellt werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht, so dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 174 in Form eines Projektplans erstellt wird. Gleichzeitig wird auf die Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

und der Planzeichenverordnung verzichtet. Dementsprechend wird der geplante Lebensmittelmarkt mit Hilfe eines detaillierten Lageplans sowie eines Grundrisses und mit Hilfe von Ansichten und Schnitten näher beschrieben.

Festgesetzt wird ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>. Der Lebensmittelmarkt dient der Nahversorgung und darf vorrangig nur nahversorgungsrelevante Kernsortimente anbieten. Dies sind gemäß Gladbecker Sortimentsliste<sup>4</sup> nur Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren, Tabakwaren, Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Pharmazeutische Artikel und Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitschriften, Zeitungen, Tierfutter und Elektrokleingeräte anbieten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde von der Industrie- und Handelskammer NRW angeregt, in den Festsetzungen die für einen Lebensmittelmarkt handelsüblichen Kernsortimente der Nahversorgung gemäß Gladbecker Sortimentsliste (s. Tabelle 1) zu benennen und dass dieses mind. 85 % der Gesamtfläche einzunehmen hat. Im Umkehrschluss sind auf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche nicht nahversorgungsrelevante Rand- / Nebensortimente zulässig, wobei der Anteil der zentrenrelevanten, aber nicht nahversorgungsrelevanten Nebensortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen darf. Durch das zusätzliche Festsetzen absoluter Verkaufsflächenobergrenzen kann zudem gewährleistet werden, dass das Angebot zentrenrelevanter Waren künftig nicht stets proportional mit ausgedehnt wird. Hierdurch behält das Vorhaben den Charakter eines Lebensmittelmarktes. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der Übereinstimmung mit den Zielen des LEP NRW ausschließlich im Rahmen der Ausnahmeregelung für Nahversorgung. Dieser Anregung wird Folge geleistet und eine entsprechende Festsetzung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

## **Auszug aus der Gladbecker Sortimentsliste**

### **Nahversorgungsrelevante Sortimente**

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	■ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	■ Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	■ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)

<sup>4</sup> cima GmbH (2013): FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTES FÜR DIE STADT GLADBECK. Köln

Zeitungen und Zeitschriften ■ Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

### Zentrenrelevante Sortimente

Parfümerie- und Kosmetikartikel ■ Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (hier nur Parfümerie- und Kosmetikartikel)

Bekleidung, Wäsche ■ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)

Schuhe ■ Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)

Sportbekleidung und -schuhe ■ Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)

Sportartikel ■ Sportartikel (ohne Fahrräder, Angelsport, Reitsport, Camping) (WZ 47.62.2)

Medizinisch-orthopädischer Bedarf ■ Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0)

Bücher ■ Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)

Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf ■ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)

Spielwaren ■ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)

Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat ■ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2),  
■ Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen na. n. g. (WZ 47.59.9),  
■ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche, Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)

Unterhaltungselektronik, Tonträger ■ Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0), Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0)

Foto und Zubehör ■ Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)

Optische und akustische Artikel ■ Augenoptiker (WZ 47.78.1), Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)

Uhren, Schmuck ■ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)

Lederwaren, Koffer und Taschen	■ Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Musikalien, Musikinstrumente	■ Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (WZ 49.59.3)
Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör	■ Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)
Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)	■ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel), Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel)
Elektrohaushaltsgeräte (hier nur Kleingeräte)	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (hier nur Elektrokleingeräte)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	Apotheken (WZ 47.73.0)

#### *Auszug aus der Gladbecker Sortimentsliste*

Die Grundfläche des Lebensmittelmarkts wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret festgelegt und umfasst eine Grundfläche von ca. 2.300 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist eingeschossig und weist eine Firsthöhe von 6,6 m über der EFH-Höhe von 60,7 m auf. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch erforderliche haustechnische Anlagen, Photovoltaikanlagen o. ä. um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn dies die Betriebsart oder der Betriebsablauf erfordern.

Werbeanlagen i. S. d. § 10 BauO NRW 2018 sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und zugehörigen Ansichten festgelegten Standorten errichtet werden. Fremdwerbung ist im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans unzulässig.

## **8. Einzelhandelsverträglichkeit**

In einem Gutachten von Stadt + Handel vom 23.08.2021<sup>5</sup> wurde die Einzelhandelsverträglichkeit des Vorhabens auf städtischer und regionaler Ebene geprüft. Neben einer Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung (Kap. 3.1) fand eine Auswirkungsanalyse des geplanten Vorhabens auf umliegende Einzelhandelsbetriebe statt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass davon auszugehen ist, dass die in dem Zentralen Versorgungsbereich HZ Gladbeck und dem Nahversorgungszentrum (NVZ) Zweckel der Stadt Gladbeck und der Nachbarkommune Gelsenkirchen gelegenen Einzelhandelsbetriebe nicht in ihrer Existenz gefährdet sind, da sich die Umsatzverteilung

<sup>5</sup> Stadt + Handel (2021): Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Gladbeck, Standort Sandstraße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

zu umliegenden Einzelhandelsbetrieben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in einer Spanne von 0 % bis 1 % Verlagerungsquote des derzeitigen Umsatzes bewegt. Somit liegt die erwartete Umsatzumverteilung weit unter dem Schwellenwert von 10 %.

Zusätzlich wurde die erwartete Umsatz-Kaufkraft-Relation des vergrößerten Lidl-Marktes im Nahbereich untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass der vergrößerte Lidl-Markt lediglich 28 % der Kaufkraft im Nahbereich bindet und somit unterhalb des Schwellenwertes von 35 % liegt.

Des Weiteren befindet sich der Standort nicht in einem der zentralen Versorgungsbe- reiche der Stadt Gladbeck. Entsprechend dem Einzelhandelskonzept (in der Fortschrei- bung von 2013) der Stadt Gladbeck kommt dem Bereich an der Sandstraße mit dem dortigen Lebensmittelmarkt LIDL aber die Funktion eines ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandorts zu, der in siedlungsräumlich integrierter Lage eine wichtige Nahversorgungssituation übernimmt. Hier entspricht der Neubau des Lebensmittel- markts den Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts in der Form, dass ein ergänzender integrierter Nahversorgungsstandort im Bestand in seiner Funktion gestärkt und zukunftsfähig aufgestellt wird, sodass abschließend eine gesamtstädti- sche Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden kann.

## 9. Verkehr und Mobilität

Zu den am Plangebiet anliegenden Abschnitten der Straßen Sandstraße und Hermann- straße liegen gem. Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NW-SIB) keine An- gaben zur Verkehrsbelastung vor. Die Verkehrsbelastung DTV auf der nordwestlich ge- legenen L511 -Abschnitt 17- beträgt gem. NW-SIB täglich 9.913 Kfz mit 2,3 % Schwer- lastverkehr<sup>6</sup>.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Hermannstraße. Sie liegt an der nördlichen Parkplatzausfahrt des Plangebiets. Hier verkehren folgende Linien:

- 253 Gladbeck Zweckel Mitte Bf. – Buerer Straße: zwanzigminütig
- 254 Gladbeck Zweckel Mitte Bf. – Am Park: halbstündlich
- 258 GE Buerer Straße – Margaretenstraße: zwanzigminütig
- SB36 Gelsenkirchen Hbf. – S.-Delitzsch-Straße: zwanzigminütig<sup>7</sup>

Rad- und Fußwege sind auf der Sandstraße und der Hermannstraße vorzufinden. An der Zufahrt von der Sandstraße werden Fußgänger und Radfahrer gefahrlos zum Markt geführt.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens ist ein Verkehrsgut- achten erstellt worden.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Verkehrszählung 2015 gemäß NW-SIB

<sup>7</sup> Vestische Straßenbahnen GmbH

<sup>8</sup> Brilon Bondzio Weiser (2020): Verkehrsuntersuchung SB-Markt Sandstraße in Gladbeck, Bochum, 13.08.2020

Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Das heutige Verkehrsaufkommen kann im Umfeld des bestehenden SB-Marktes mit einer mindestens befriedigenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV C) abgewickelt werden.
- Durch den Neubau des Marktes wird in der nachmittäglichen Spitzenstunde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in Höhe von etwa 22 Kfz/h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) ausgelöst. Gegenüber dem bestehenden Markt bedeutet dies eine Verkehrszunahme um etwa 10 %.
- Die geplante Verschiebung der Anbindung an die Sandstraße in Richtung Norden ist möglich. An der Grundstücksanbindung wird sich nach wie vor eine befriedigende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV C) einstellen. Der Mittelstreifen in Form einer baulichen und begrünter Fahrstreifentrennung in der Sandstraße ist bis unmittelbar an die Fußgängerquerungsstelle zu öffnen, um Aufstellraum für aus nördlicher Richtung kommende, links auf das Grundstück abbiegende Fahrzeuge zu schaffen. Die bestehende Einfahrt wird im Gegenzug geschlossen.
- Die Verlegung der Anbindung an die Hermannstraße ist ebenfalls möglich. Es ist sinnvoll, die Anbindung auf die der bestehenden Tankstelle gegenüberliegende Seite zu legen. An dieser Anbindung ist eine sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) zu erwarten. Die Anlage eines Linksabbiegefahrstreifens ist nicht erforderlich. Ebenso können die Bushaltestellen aller Voraussicht nach in ihrer heutigen Lage verbleiben. Diese Verlegung wurde bereits im Vorfeld des Verfahrens durchgeführt und gemäß Verkehrsgutachten umgesetzt.
- Der Knotenpunkt Sandstraße / Hermannstraße gewährleistet auch künftig eine gute Qualität des Verkehrsablaufs (QSV B). An diesem Knotenpunkt sind keine Maßnahmen erforderlich.

Abschließend ist festzustellen, dass das Vorhaben unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten realisierbar ist.

## **10. Erschließung / ruhender Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über das bestehende Straßennetz mit Anbindung sowohl an die Sandstraße als auch an die Hermannstraße.

Allerdings wird die vorhandene Zufahrt an der Sandstraße nach Norden verschoben, da sich im Bereich der heutigen Ein- und Ausfahrt zukünftig der Baukörper des Lebensmitteldiscounters befindet. Notwendig werdende bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Erschließungsanlagen, wie z. B. eine Gehwegabsenkung, die Versetzung von Beleuchtung oder das Fällen und Pflanzen von Bäumen werden im Rahmen der Aufstellung des zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Gladbeck zugehörigen Durchführungsvertrages aufgenommen und geregelt (Abb. 5). Die zweite Zufahrt auf das Grundstück an der Hermannstraße wurde bereits gemäß Verkehrsgutachten in ihrer Lage verändert und nach Osten verschoben. Diese Zufahrt dient auch dem Anliefe-

rungsverkehr durch die Lkw. An dieser Stelle sind im Vorgriff auf die Planung die bestehenden baulichen Anlagen auf dem Flurstück Nr. 327 (Hermannstraße 97) zugunsten der Errichtung der Zufahrt und einer Vergrößerung der Stellplatzfläche für den neuen Lebensmittelmarkt abgerissen worden. Die zukünftige gesamtheitliche Erschließungssituation wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft mbH Brilon, Bondzio, Weiser aus Bochum geprüft (siehe Kapitel 8. „Verkehrliche Auswirkungen“). Demnach befindet sich die zweite Zufahrt in einem ausreichenden Abstand zum Knotenpunkt Hermannstraße / Sandstraße, so dass keine verkehrstechnischen Probleme bestehen. An beiden Zufahrten wird das Ein- und Ausfahren in beide Richtungen ohne Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes möglich sein.

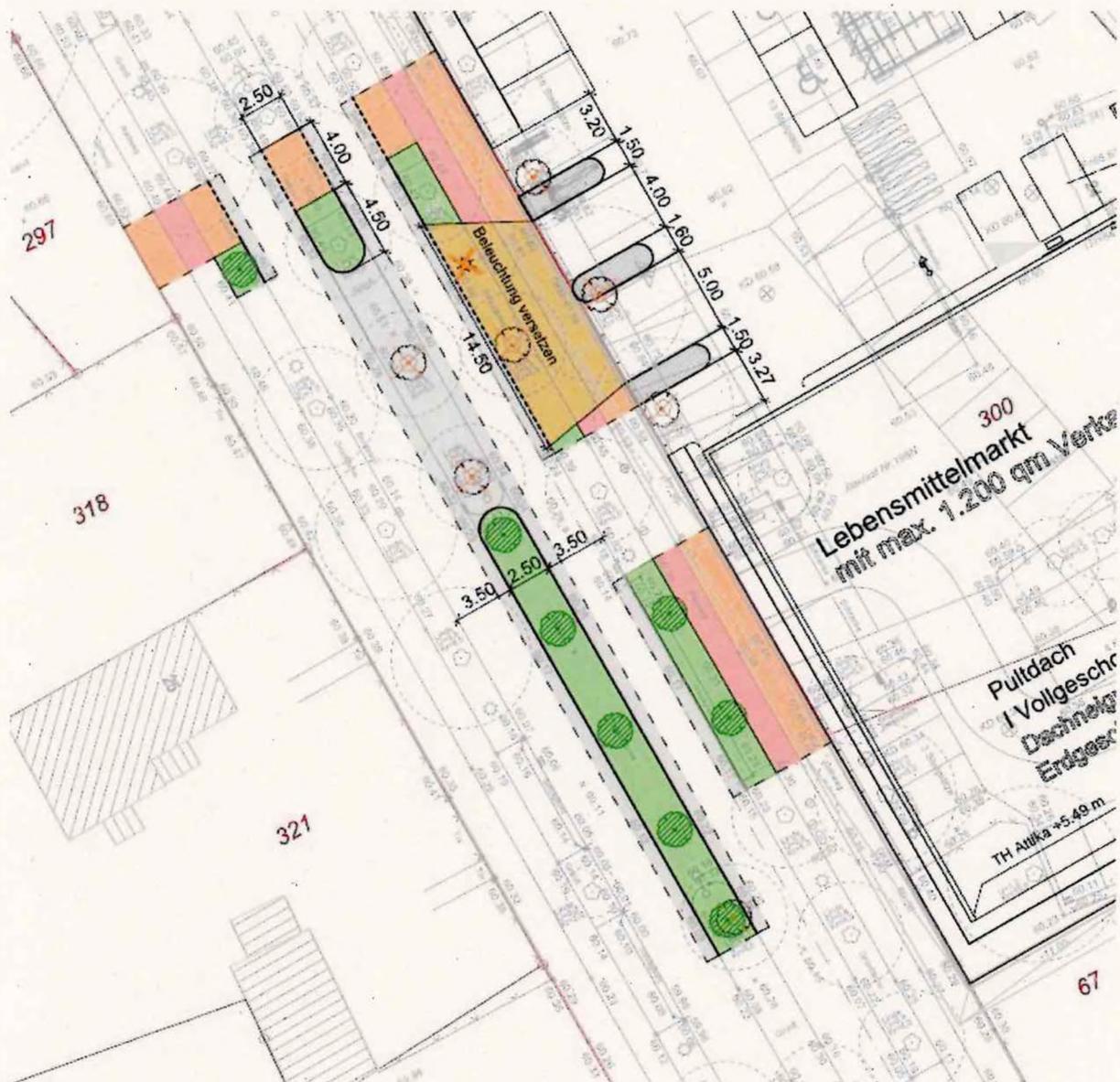


Abbildung 5: Verkehrsanbindung Sandstraße - Ingenieurgesellschaft mbH Brilon, Bondzio, Weiser

Für den heutigen Lebensmittelmarkt standen ursprünglich 91 Stellplätze für die Kunden bzw. Angestellten auf der Vorhabenfläche zur Verfügung. Im Zuge des o. g. Ab-

risses des Wohnhauses mit angrenzender Halle auf dem Grundstück an der Hermannstraße 97 sind auf diesem Grundstück bereits Stellflächen im Vorgriff für den geplanten neuen LIDL-Markt errichtet worden. Auf der heutigen Parkplatzanlage stehen daher für die Einzelhandelsnutzung insgesamt 138 Stellplätze zur Verfügung. Nach der Umsetzung der Planung mit dem erweiterten Baukörper werden zukünftig noch 103 Stellplätze verbleiben, davon sind 4 Sonderstellplätze mit vergrößerter Breite sowie 2 Stellplätze mit Elektroladestationen. Auch mit dieser reduzierten Zahl ist ein ausreichender Stellplatznachweis gegeben, so dass auch für den mit der Verkaufsflächenerweiterung der LIDL-Filiale verbundenen zunehmenden ruhenden Verkehr Stellplätze in angemessener Zahl angeboten werden können. Ferner sind an der Einkaufswagenbox 20 überdachte Radstellplätze, von denen ein Überweg zum Markteingang führt, und im Eingangsbereich 10 weitere Fahrradabstellplätze angeordnet. Außenliegende Bügel können für 6 Lastenfahräder genutzt werden. Die Zahl der geplanten Fahrradstellplätze stellt eine quantitative und qualitative Verbesserung gegenüber dem Bestand dar.

Auf der Stellplatzanlage befindliche Bäume werden soweit möglich in die Nutzung integriert, so dass nach derzeitigem Stand der Planung mindestens 11 Bäume erhalten werden können. Für abgängige Bäume ist die Baumschutzsatzung der Stadt Gladbeck zu beachten. Zu fallende Bäume sind demnach entsprechend vor Ort auszugleichen. Neu anzupflanzende Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang 18/20 cm) und dauerhaft zu erhalten. Die Stellplatzanlage wird des Weiteren durch Anpflanzflächen eingefasst und durchgrünt. Diese sind mit einer regionalen Wildblumensaatmischung zu bepflanzen, was im Durchführungsvertrag festgehalten wird.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation ist aufgrund der bereits heute bestehenden Nutzung über das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Das gleiche gilt für die Beseitigung des im Planbereich anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers, das im Trennsystem entwässert wird. Durch bestehende umliegende Hydranten kann zusätzlich eine Löschwasserversorgung des Plangebietes sichergestellt werden.

### **11.1 Niederschlagswasserbeseitigung**

Da eine Erhöhung des Versiegelungsgrades nicht erfolgen wird, sind keine Änderungen bezüglich der abzuführenden Niederschlagswassermenge zu erwarten.

Gemäß dem erstellten Bodengutachten stellen sich die örtlichen Voraussetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers wie folgt dar:

Unterhalb der bestehenden Anfüllungen liegen in einer Tiefe ab 0,90 m unter Geländeoberkante (GOK) mächtige Schichten aus quartär locker gelagerten und zum Teil

schluffigen Mittel- bis Feinsanden. Versickerungsversuche ergaben einen Durchlässigkeitsbeiwert dieser Schichten von  $1,58 \cdot 10^{-5}$ . Grundwasser wurde bei den Untersuchungen bis zu einer Tiefe von 6,50 m unter GOK nicht angetroffen.

Eine Versickerung des auf versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers ist in flachen Rigolen oder Rigolenblöcken in den oberflächennah anstehenden Sandböden auf dem Grundstück der Stellplatzerweiterung möglich.

Die günstigsten Verhältnisse wurden im Osten des Grundstückes im Bereich der jetzigen Grünflächen angetroffen.

Unter den versiegelten Flächen reichen Auffüllungen örtlich tiefer herab. Die Auffüllungen dürfen nicht unterhalb von Versickerungsanlagen verbleiben. Hier müssten die Auffüllungen ausgehoben und gegen durchlässige Sandböden ersetzt werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde 2021 eine neue Entwässerungsplanung<sup>9</sup> erarbeitet, die dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugrunde liegt.

Derzeit entwässert das Regenwasser der vorhandenen Dach- und Verkehrsflächen zum Teil durch Versickerung über ein Rohr-Rigolen-System und zum Teil über einen bestehenden Kanalanschluss an den Mischwasserkanal in der Hermannstraße. Für den neu geplanten LIDL Markt ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers der Dach- und Verkehrsflächen geplant. Die Einzugsgebiete vor dem Neubau werden an Muldenrigolen-Systeme angeschlossen. Die Dachflächen und ein Teileinzugsbereich im Osten entwässern in eine zentrale Versickerungsanlage aus Rigolenkästen im südöstlichen Grundstücksteil. Flächen an der Einfahrt zur Sandstraße entwässern über ein Rigolensystem.

Auch im nördlichen Grundstücksteil erfolgt der Anschluss an das geplante Mulden-Rigolen-System. Hierzu werden die bestehenden Kanäle auf dem Grundstück weitergenutzt. Diese entwässern nach Vorhabenrealisierung in die geplante Versickerungsanlage, statt wie derzeit in den städtischen Mischwasserkanal. Gemäß gemeinsamer Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, der oberen Wasserbehörde und der Stadt Gladbeck soll auf einen Notüberlauf verzichtet werden, da die Gefahren eines Rückstaus von Mischwasser größer sind, als die Zweckmäßigkeit des Notüberlaufes. Der bestehende Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal wird abgemauert und könnte im späteren Bedarfsfall reaktiviert werden. Es gilt der letzte Stand des Entwässerungsentwurfes des Ing. Büros Rademacher, der mit der Bezirksregierung Münster im März 2022 abgestimmt wurde.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt durch die belebte Bodenzone, so dass keine Notwendigkeit einer zusätzlichen Vorbehandlung besteht.

---

<sup>9</sup> Rademacher, J. (2021): Erläuterungsbericht zum Entwässerungsentwurf und –antrag zum Bauvorhaben Neubau eines Lidl-Marktes in der Sandstraße in Gladbeck. Arnsberg

Das Grundwasser wurde, gemäß der durchgeführten Bodenuntersuchung, im Bereich des Grundstückes in einer Tiefe von mehr als 6 Meter unter Geländeoberkante angetroffen. Somit ist die Einhaltung des notwendigen Flurabstandes zwischen Unterkante Rigole und Grundwasser gewährleistet.

### **11.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser des zukünftigen Marktes wird an den Schmutzwasserkanal in der Sandstraße angeschlossen.

### **11.3 Überflutung**

Die vorgegebene Topografie bedingt, dass alle Starkregenereignisse, welche die Auslegung der Grundstücksentwässerung überschreiten, von Norden her auf den Lidl Markt zulaufen. Zum Schutz des Gebäudes wird das Relief des Parkplatzes so verändert, dass bei Starkregen eine Überflutungsfläche nördlich des Gebäudes auf dem Parkplatz entsteht, deren Wasserspiegel 13 cm unter der EFH des Marktes bleibt. Bei Ansatz eines 30-jährigen Regenereignisses als Bemessungsgröße ergibt sich ein notwendiges Überflutungsvolumen von 65 m<sup>3</sup>, und für das 100-jährige Regenereignis ein Überflutungsvolumen von 87 m<sup>3</sup>. In der Überflutungsfläche des Parkplatzes und in der Anlieferungsrampe können insgesamt 103 m<sup>3</sup> zurückgehalten werden, ausreichend für 100-jährige Regenereignisse.

### **11.4 Grundwassermessstellen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Grundwassermessstellen, welche dazu dienen, vorhandene Grundwasserstände und Grundwasserbelastungen aus Altstandorten aufzuzeichnen. Im Zuge der Erweiterungsmaßnahme ist aufgrund des Vorhabens die Verlegung von insgesamt 5 Grundwassermessstellen erforderlich. Diese sollen vom Vorhabengebiet in den Verlauf der Sandstraße und Friedenstraße verlegt werden. Eine weitere Grundwassermessstelle wird weiter südlich im Bereich der Sandstraße errichtet (Abb. 6). Nähere Regelungen zur Verlegung und Neuerrichtung der Grundwassermessstellen werden in dem abzuschließenden Durchführungsvertrag vorgenommen.

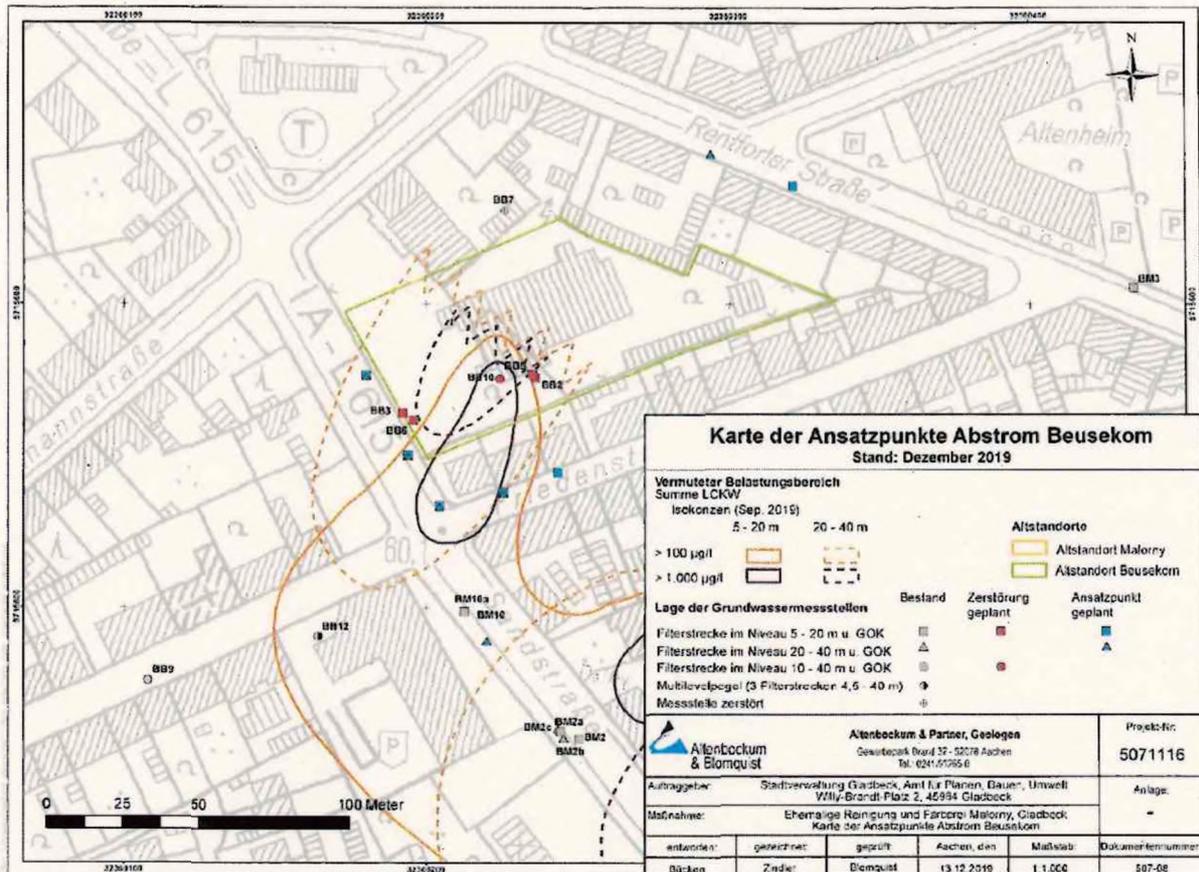


Abbildung 6: Geplante Verlegung der Grundwassermessstellen

## 12. Immissionsschutz

Durch das Ingenieurbüro Brilon Bondzio Weiser (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 174 „Hermannstraße / Sandstraße“ in Gladbeck, Bochum, 11.01.2019) wurde gutachterlich untersucht, welche Auswirkungen aufgrund des geplanten Neubausvorhabens auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld zu erwarten sind.<sup>10</sup> Dem Gutachten wird die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zugrunde gelegt, welche u.a. eine Differenzierung der Bewertung zwischen Tag- (6 - 22 Uhr) und Nachtzeit (22 - 6 Uhr) unterscheidet.

Es wurden folgende Schallquellen im Wesentlichen berücksichtigt:

- Parkplatz (mit Zufahrt- und Ausfahrt) und Einkaufswagenbox
- Anlieferung mitsamt Einladevorgang an der Rampe
- Technische Gebäudeausstattung (zwei Wärmepumpen und zwei Rückkühler, gemäß Gebäudeplanung).

<sup>10</sup> Brilon Bondzio Weiser (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 174 „Hermannstraße / Sandstraße“ in Gladbeck, Bochum, 11.01.2019

Bei der Bewertung zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die in unmittelbarer Umgebung zum Lidl-Markt vorhandenen allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) an den untersuchten Immissionsorten im Tageszeitraum eingehalten werden können. Dabei wurden die angrenzenden Wohngebäude, welche nicht Teil eines angrenzenden Bebauungsplanes sind, unter der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes bewertet und die bestehende Geräuschbelastung der Tankstelle im Nordosten des Untersuchungsgebietes mit in die Bewertung einbezogen. Die höchsten Beurteilungspegel sind mit bis zu 55,0 dB(A) am Immissionsort 14 (Sandstraße 25) zu erwarten, womit der Immissionsrichtwert für MI-Nutzungen um fast 5 dB(A) unterschritten wird. An den übrigen Immissionsorten mit MI-Nutzung unterschreiten die Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert um mehr als 6 dB(A). An den Immissionsorten mit dem Schutzniveau eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Beurteilungspegel von maximal 51,7 dB(A) zu erwarten. Mit Ausnahme der Gebäude Sandstraße 37, Rentforter Straße 60 und 62 sowie Hermannstraße 114 (Immissionsorte 5, 6, 11, 12 und 15) liegen die Beurteilungspegel um mehr als 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert von 55 dB(A). Die höchsten Beurteilungspegel sind mit maximal 51,7 dB(A) am Haus Hermannstraße 114 zu erwarten.

Für den Fall einer Nachtanlieferung wären den an der Friedenstraße und Teilen der Rentforter Straße liegenden Immissionsorten 1 bis 3, 7 bis 9 sowie 12 Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 8,1 dB(A) zu erwarten. Die schalltechnische Untersuchung kommt daher zu dem Ergebnis, dass eine Nachtanlieferung nicht möglich ist, da die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte deutlich überschreiten. Auch die Spitzenpegel durch Einzelgeräusche sind in der lautesten Nachtstunde deutlich höher als zulässig.

Im Hinblick auf die Anlieferung im Nachtzeitraum ist festzustellen, dass die Fahrbewegung des Lkw bzw. das Entlüftungsgeräusch der Druckluftbremse und der Ladevorgang selbst problematisch sein können. Der Ladevorgang wäre theoretisch durch eine vollständige Einhausung abzuschirmen. Die Fahrbewegung des Lkw auf dem Parkplatz lässt sich allerdings nicht effektiv abschirmen. Daher ist eine Anlieferung im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr nicht möglich. Diese Regelung wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich festgesetzt bzw. in dem abzuschließenden Durchführungsvertrag fixiert.

Für die weitere Berechnung wurde die Anlieferung in der Stunde von 5 bis 6 Uhr auf die Stunde von 6 bis 7 Uhr verschoben. Insgesamt ist festzustellen, dass mit diesen Maßnahmen die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten im Tages- und im Nachtzeitraum eingehalten sind. Die Beurteilungspegel im Tageszeitraum unterschreiten die Immissionsrichtwerte teilweise deutlich. Die Berechnung der Gesamt-Beurteilungspegel mit Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Tankstelle zeigt, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, sodass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan unter der Voraussetzung des Ausschlusses einer Nachtanlieferung aus schalltechnischer Sicht im Sinne der TA Lärm unkritisch ist. Zudem sind die Öffnungszeiten so einzurichten, dass PKW-Bewegungen von Kunden zum Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sicher ausgeschlossen werden können

(Öffnungszeiten z. B. von 6.30 Uhr bis 21.30 Uhr). Im Nachtzeitraum sind ausschließlich PKW-Fahrten von Mitarbeitern des Lebensmittelmarktes zulässig.

Unter Berücksichtigung aller relevanten und zu berücksichtigenden Berechnungsansätze zeigt der Gesamt-Beurteilungspegel mit Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Tankstelle, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

### 13. Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Unabhängig davon, dass eine Umweltprüfung erforderlich ist, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

**Bestand**



ca. 1.230 m<sup>2</sup> unversiegelt

**Planung**



ca. 1.304 m<sup>2</sup> unversiegelt  
zzgl. Dachbegrünung

Abbildung 7: Veränderung der unversiegelten Fläche

Da innerhalb des Vorhabengebietes lediglich eine Umstrukturierung (Abriss, Neubau) bereits baulich in Anspruch genommener Flächen erfolgen soll, sind mit der Umsetzung der Planung keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die im Vorhabengebiet vorhandenen Bäume werden zu einem großen Teil erhalten. Der Anteil der unversiegelten Fläche in der Planung verändert sich von ca. 1.230 m<sup>2</sup> auf 1.304 m<sup>2</sup>. Dieser Überschuss wird durch die geplante Dachbegrünung zusätzlich vergrößert (Abb. 7).

Darüber hinaus ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Ergebnis sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## 14. Artenschutz

Im Plangebiet bestehen keine formal schutzwürdigen Lebensräume oder Natura 2000-Gebiete. Zur Beurteilung von Vorhaben ist generell § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen, in dem die Verletzung oder Tötung von Individuen, die Beschädigung, Zerstörung oder Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruheräumen, also die Beseitigung wesentlicher Habitatslemente und die erhebliche Störung von Tieren in Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderungszeiten (= Verschlechterung des Erhaltungszustandes) untersagt wird.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist das Plangebiet gemäß des LANUV<sup>11</sup> den Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Vegetationsarme oder -freie Biotope“ sowie „Gebäude“ zuzuordnen. Für diesen Lebensraumtyp werden im Messtischblatt 4407 Quadrant 2 als planungsrelevante Arten 8 Fledermaus- und 23 Vogelarten genannt sowie der Kreuzkröte als mögliche Amphibienart. Dabei werden 6 Fledermaus- und 14 Vogelarten mit potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Hauptvorkommen) genannt.

Im Verfahren wurde frühzeitig eine Artenschutzvorprüfung der Stufe 1 durch das „*umweltbüro essen*“<sup>12</sup> durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche eine erhebliche Beeinträchtigung der „planungsrelevanten Arten“ auszuschließen ist. Falls die Fällung älteren Baumbestandes nicht vermieden werden kann, sind die betreffenden Bäume durch eine ökologische Baubegleitung vor der Rodung nochmals auf Baumhöhlen zu untersuchen. Bei Rodungsarbeiten sind generell die gesetzlichen Schutzzeiten vom 1. März bis zum 30. September einzuhalten. Zudem ist hinsichtlich der Beleuchtung von Gebäuden, Gehwegen und Straßen auf eine fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Von Bedeutung ist auch, Belichtungszeiten und die flächige Nutzung von Licht auf ein Minimum zu reduzieren, um den anthropogenen Einfluss auf die Biodiversität zu verringern. Ergänzend zu der gutachterlichen Einschätzung ist zum Schutz der Nachbarn der anliegenden Wohnbebauung die Beleuchtung nur nach unten oder auf den Baukörper des Lebensmittelmarktes auszurichten.

Weiterführende Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

## 15. Klimaschutz und -anpassung

### 15.1 Stadtklima

Im Plangebiet herrscht derzeit das Klimatop Stadtklima.<sup>13</sup> Durch die Bebauung wird es keine grundlegende Veränderung der geländeklimatischen Charakteristika geben, da der Versiegelungsgrad in etwa gleichbleibt und der Verlust einzelner Bäume keine

<sup>11</sup> LANUV: [www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz](http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz)

<sup>12</sup> umweltbüro essen (2021): Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sandstraße/Rentforter Straße in Gladbeck“. Essen

<sup>13</sup> S. Umweltbericht

grundlegenden Veränderungen bewirkt. Klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen – insbesondere solche mit besonderem Schutzbedarf wie Wohngebiete und Flächen mit bestehenden Belastungen – sind bei der Umsetzung des Vorhabens nicht zu befürchten. Ferner wird das geplante Gebäude mit einem Gründach errichtet.

Im Vorhabengebiet ist eine Veränderung der lufthygienischen Situation zu erwarten, einerseits eine Zunahme verkehrsbedingter örtlicher Emissionen durch die Neubebauung, andererseits eine Abnahme von Hausbrandemissionen, weil auf eine Gasheizung vollständig verzichtet wird.

## **15.2 Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen**

Durch den Klimawandel ist künftig v.a. mit steigenden Temperaturen und heftigeren Starkregenereignissen zu rechnen. Bei steigenden Temperaturen kann in den Sommermonaten ein höherer Energieaufwand zur Kühlung entstehen, gleichzeitig kann im Winter der Energieaufwand zur Heizung geringer werden.

Angaben zu erwarteten CO<sub>2</sub>-Emissionen des Vorhabens liegen nicht vor, jedoch plant der Vorhabenträger Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des Lebensmittelmarktes, welche unter Idealbedingungen ca. 70 % des Eigenbedarfes des Marktes decken können. Das Gebäude wird nach den Anforderungen der EnEV errichtet sowie ausreichend isoliert und gedämmt.

Da die befestigte Grundstücksfläche im Plangebiet mehr als 800 m<sup>2</sup> beträgt, ist im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 vorzulegen. Bei einem Starkregenereignis ist der Bemessungsregen auf dem Grundstück zurückzuhalten, ferner sind Notwasserüberläufe anzulegen. Durch das Geländere relief und bauliche Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass über Öffnungen an Gebäuden keine Wasserschäden entstehen.

## **16. Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler -**

Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege sind nach bisherigen Erkenntnissen im Plangebiet nicht betroffen. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen jeglicher Art kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Mauerwerksteile entdeckt werden, ist dies der Stadt Gladbeck oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege in Münster anzuzeigen.

## **17. Bergbauliche Einwirkungen**

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Graf Moltke T, über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld Gustaf, über dem auf Zinkblende, Bleiglanz und Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld Klara II sowie über dem Bewilligungsfeld Jupiter für Kohlenwasserstoffe.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung Graf Moltke T ist die RAG Aktiengesellschaft (Im Welterbe 10 in 45141 Essen).

Eigentümerinnen der Bergbauberechtigungen Gustav und Klara II sind je zur Hälfte die E.ON SE (Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen) und die Thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH (Thyssenkrupp Allee 1 in 45143 Essen).

Inhaberin des Bewilligungsfeldes Jupiter 1 ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH (Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich). Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen innerhalb eines festgeschriebenen Bewilligungsfeldes.

Das Plangebiet unterliegt nach heutigem Planungs- und Kenntnisstand keinen bergbaulichen Einwirkungen mehr. Dennoch wird hier zur Information darauf hingewiesen, dass das Plangebiet wie dargestellt in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen hat und Bauherren gehalten sind, im Zuge der Planung mit dem Eigentümer Kontakt aufzunehmen.

## 18. Boden, Altlasten

Nach der Bodenkarte NRW<sup>14</sup> handelt es sich bei dem Bodentyp des Plangebiets um Pseudogley-Parabraunerde und bei der Bodenart um schwach lehmigen Sand. Unterhalb der bestehenden Anfüllungen liegen in einer Tiefe ab 0,90 m unter Geländeoberkante (GOK) mächtige Schichten aus quartär locker gelagerten und zum Teil schluffigen Mittel- bis Feinsanden. Versickerungsversuche ergaben einen Durchlässigkeitsbeiwert dieser Schichten von  $1,58 \cdot 10^{-5}$ . Grundwasser wurde bei den Bodenuntersuchungen bis zu einer Tiefe von 6,50 m unter GOK nicht angetroffen.

Es befinden sich im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden und fruchtbaren Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion sowie natürlicher Bodenfruchtbarkeit.

Ein Großteil des Bebauungsplangebietes umfasst die Altlastenfläche 4407/2052, städtische Nr. 199, "ehemaliger Galvanikbetrieb van Beusekom". Von 1911 bis 1944 befand sich auf der Fläche ein metallverarbeitender Betrieb. Nach Zerstörung im 2. Weltkrieg wurde die Firma 1951/1952 wiederaufgebaut. Ab 1959 wurde eine Gießerei, Schleiferei und Löterei betrieben. 1983 erfolgte die Erweiterung der Fabrik um ein Rohwarenlager und eine Autoschleiferei. Im Gebäude wurde eine Galvanik betrieben. Ab 2005 erfolgten nach Schließung der Firma umfangreiche Boden- und Grundwasseruntersuchungen. Im Boden wurden im Bereich des ehemaligen Auswaschraumes massive Bodenluftverunreinigungen durch LCKW (Leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe), hier Trichlorethen (bis zu  $11.000 \text{ mg/m}^3$ ) erkundet. Das Grundwasser weist im Abstrom der Quelle ebenfalls gravierende Kontaminationen (3.000 bis  $6.000 \mu\text{g/l}$ ) auf.

In 2006/2007 erfolgten Rückbau- und Sanierungsarbeiten. Der mit LCKW beaufschlagte Bodenbereich wurde zunächst mit einer Bodenluftabsaugung behandelt und

---

<sup>14</sup> Website Geoportal NRW

im Abschluss bis 6,5 m Tiefe ausgekoffert und entsorgt. Der Schaden konnte im Bereich der Sanierungsgrube vollständig beseitigt werden. Nach Einschätzung des damaligen Gutachters war der Schaden aus dem ungesättigten Bodenbereich saniert. Allerdings ist der Boden und der Untergrund bis 40 m Tiefe im gesättigten Bereich (Grundwasserbereich) nach wie vor massiv mit LHKW belastet. Dem Grundwasser strömen hiermit nach wie vor LHKW zu. Das Grundwasser auf dem ehemaligen Beusekom-Gelände wird seit 2011 kontinuierlich untersucht. Bis heute sind sehr hohe LCKW-Gehalte ( $>5.000 \mu\text{g/l}$ ) nachgewiesen worden. Eine Sanierung des Grundwassers wird z.Z. geprüft. Ein regelmäßiges Grundwassermonitoring ab 2006 bis heute erbrachte entgegen der Prognose des Gutachters, keine Abnahme der LHKW-Konzentrationen im Grundwasser. Dagegen wurde aufgrund neuester Erkenntnisse eine Verteilung der Schadstoffe in Richtung Südsüdwest dokumentiert.

Es ist anzunehmen, dass es durch eine im Karbon angelegte Störung im tieferen Untergrund, die sich durch bergbauliche Aktivitäten bis ins Deckgebirge auswirkt, zu einer Ablenkung der Fahne nach Süd/Südwest bzw. Süd gekommen ist. Diese Ablenkung der Fahne ist für das ehem. Beusekom Areal im Vorhabengebiet anzunehmen, sodass die für den Beusekom Altstandort abgeteuften Abstrompegel dementsprechend falsch positioniert wurden. Nach Auffassung der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Recklinghausen) handelt es sich bei dem Sanierungsprojekt Beusekom einerseits um ein baurechtliches als auch um ein bodenschutzrechtliches Verfahren. Nach Ansicht des Kreises besteht daher jetzt die Gelegenheit, beide Verfahren zusammenzuführen.

Zur Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden im Juli 2016 Untersuchungen auf den Flächen östlich der mittlerweile beseitigten Altbebauung durchgeführt (Stellplatzerweiterung LIDL-Markt Sandstraße 24, Gladbeck Boden- und Versickerungsuntersuchungen, Dr. Meinecke & Schmidt Ingenieurgeologie Hydrogeologie Umweltmanagement, Herten, 10. August 2016). Diese Flächen waren nicht Bestandteil des Beusekom-Geländes. Die LCKW-Quelle befand sich nachweislich außerhalb dieses Bereichs. Im Zuge der Baugenehmigung für die zwischenzeitlich umgesetzte Stellplatzerweiterung wurden ergänzende Untersuchungen südlich der Altbebauung erforderlich, da der südliche Bereich des Parkplatzes an den sanierten LCKW-Schadensbereich heranreicht. Hier sollten zur Bestätigung der Schadstofffreiheit bereits sanierter Bereiche Untersuchungen der Bodenluft erfolgen. Dieses ist im Zuge einer neuerlichen Bodenuntersuchung erfolgt (Stellplatzerweiterung LIDL-Markt Sandstraße 24, Gladbeck Boden- und Bodenluftuntersuchungen, Dr. Meinecke & Schmidt Ingenieurgeologie Hydrogeologie Umweltmanagement, Herten, 6. Oktober 2017). Im Ergebnis wurden in keiner der entnommenen Proben LCKW nachgewiesen. Somit ist für diesen untersuchten Bereich der Sanierungserfolg der vorausgegangenen Bodensanierung nachgewiesen. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Als weitere Untersuchung (Neubau Lidl-Markt Sandstraße 24, Gladbeck; Baugrund- und Altlastenuntersuchung, Dr. Meinecke & Schmidt Ingenieurgeologie Hydrogeologie Umweltmanagement, Herten, 12. Dezember 2019) wurde die Restfläche des Vorhabens erkundet. Die Untersuchungen der Bodenluft in bis zu 6 m Tiefe ergaben, wie

bereits auf den nördlich anschließenden Stellflächen, keine nachweisbaren LHKW-Konzentrationen. Gefährdungen für Mensch und Umwelt durch Ausgasungen von gasförmigen Schadstoffen bestehen daher nicht.

Hinsichtlich des Wirkungspfades *Boden-Mensch* wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte festgestellt. Diese würden sogar für eine potentielle Wohnnutzung eingehalten. Somit besteht keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Bodenverunreinigungen für die geplante Nutzung. Bei Abriss des bestehenden Gebäudes ist jedoch eine erneute Bodenluftuntersuchung, insbesondere in Hinblick auf LHKW durchzuführen, um austretende Schadstoffe ausschließen zu können.

Im Vorhabengebiet sind Grundwassermessstellen vorhanden, die bei der geplanten Lage des Neubaus überbaut werden und nicht mehr nutzbar sind. Betroffen hiervon sind die Grundwassermessstellen BB2, 3, 5, 6 und 10, die für die zukünftige Sanierungsplanung von Bedeutung sind. Im Zuge des zukünftigen Rück- und Neubaus und zur weiteren Überwachung des LCKW-Schadens ist grundsätzlich der Erhalt dieser Messstellen erforderlich. Da die Grundwassermessstellen zukünftig nicht am bestehenden Standort zugänglich sind, sind diese insgesamt 5 Messstellen im näheren Abstrom im Bereich der Kreuzung Frieden- Sandstraße als Doppelmessstellen (Flach- und Tiefbrunnen) neu zu errichten, sowie 2 Messstellen im Anstrom. Nähere Regelungen zur Verlegung und Neuerrichtung der Grundwassermessstellen werden in dem abzuschließenden Durchführungsvertrag vorgenommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist ein Sanierungskonzept umzusetzen, welches den Umgang mit den vorhandenen Altlasten und der Grundwasserverunreinigungen konkretisiert. Dazu soll nach Abriss des bestehenden Marktes eine Bodenluftuntersuchung erfolgen, insbesondere im Hinblick auf LHKW. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen werden in der Folge in Abstimmung mit der Stadt und der Bodenschutzbehörde festgelegt. Zu der Errichtung neuer Grundwassermessstellen sind bereits im Durchführungsvertrag entsprechende Vereinbarungen getroffen.

## **19. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Umsetzung der Planung im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 174 ist die Einleitung eines formellen Bodenordnungsverfahrens nicht erforderlich.

## **20. Finanzierung / Kosten**

Für die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine öffentlichen Mittel erforderlich. Die mit der Durchführung und Umsetzung des Planverfahrens verbundenen Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Entsprechende Regelungen wird auch der zwischen der Stadt Gladbeck und dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag enthalten. Insbesondere werden die Anpassungsmaßnahmen der öffentlichen Verkehrsanlagen vom Vorhabenträger getragen.

## 21. Flächenbilanz

Flächenbilanz des VEP:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil an Gesamtfläche in %</b>
Lebensmittelmarkt	2.220	29
Erschließung	2.736	36
Parkplätze	1.335	18
<i>davon Bestand</i>	<i>180</i>	<i>13</i>
<i>davon neu</i>	<i>1.155</i>	<i>87</i>
Pflanzflächen	1.317	17
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>7.608</b>	<b>100</b>

## II. Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

##### 1.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der bestehende Einzelhandelsmarkt auf einer Fläche östlich Sandstraße südlich Hermannstraße soll abgerissen und mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> in erweiterter Form und an anderer Stelle auf dem Grundstück neu errichtet werden. Damit verbunden ist auch eine deutliche Veränderung des Stellplatzangebotes und der generelle Umgang mit bereits erfolgtem Abriss und Stellplatzerweiterung. Die planungsrechtlichen Grundlagen sollen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBB) geschaffen werden.

Da im Zuge der Umsetzung des Vorhabens auch Anpassungen des öffentlichen Straßenraumes erforderlich sind, werden die angrenzenden Verkehrsflächen der Hermannstraße und der Sandstraße in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die verkehrliche Erschließung soll weiterhin von der Sandstraße und der Hermannstraße aus erfolgen.

Das Plangebiet des VBB ist 1,04 ha groß. Die Teilfläche der Hermannstraße liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Gebiet: Bahnhof Gladbeck West“, der hier eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Die Teilfläche der Sandstraße südlich der Hermannstraße liegt im Bebauungsplan Nummer 36/2 „Gebiet Bottroper Straße, Sand-, Frieden-, Rentforter Straße“, hier ist ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich des VEP besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit derzeit nach § 34 BauGB.

##### 1.1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet liegt am Rande der Innenstadt von Gladbeck und ist aktuell fast vollständig versiegelt (Gebäude, Stellplatzanlage). Vor allem in Randlage stocken zahlreiche Bäume, zentral im Plangebiet gibt es mehrere alte Einzelbäume. Das Plangebiet ist nahezu eben.

Vorgesehen ist Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Grundfläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> im südwestlichen Teil des Plangebietes sowie einer dazugehörigen Stellplatzanlage mit 103 Stellplätzen. Die Anbindung an die Sandstraße wird in Richtung Norden verschoben. Im Vorgriff auf die Planung wurden die bestehenden baulichen Anlagen Hermannstraße 97 (Flurstück Nr. 327) zugunsten

der Errichtung der Zufahrt und einer Vergrößerung der Stellplatzfläche für den neuen Lebensmittelmarkt abgerissen.

Das Verkaufsgebäude soll eine Firsthöhe von ca. 6,6 m aufweisen, die rückwärtige Traufe eine Höhe von ca. 5,5 m erreichen. In nördliche Richtung orientieren sich sowohl der Eingang in den Markt als auch die Anlieferung. Die Hauptstellplatzfläche schließt auf der Vorhabenfläche in nordwestlicher Richtung an das Gebäude an und reicht bis zur Hermannstraße. Weitere Stellplätze sollen östlich des geplanten Baukörpers angeordnet werden.

Für den Lebensmittelmarkt standen ursprünglich 91 Stellplätze für die Besucher bzw. Angestellten auf der Vorhabenfläche zur Verfügung. Im Zuge des o. g. Abrisses des Wohnhauses mit angrenzender Halle auf dem Grundstück an der Hermannstraße 97 sind auf diesem Grundstück bereits weitere Stellplätze errichtet worden. Auf der Parkplatzanlage stehen daher aktuell 138 Stellplätze zur Verfügung. Von diesen werden nach Umsetzung der Planung mit dem erweiterten Baukörper noch 103 Stellplätze verbleiben. Ferner werden 30 Fahrradstellplätze eingerichtet, wovon insgesamt 6 außen liegende Bügel auch von Lastenrädern genutzt werden können.

Die auf der Stellplatzanlage befindlichen Bäume werden soweit möglich in die Nutzung integriert, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand nur wenige auf privater Fläche stehende Einzelbäume entfallen werden, die auf der Vorhabenfläche ersetzt werden. Wegfallende Bäume sind demnach entsprechend vor Ort auszugleichen. Neu anzupflanzende Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang 18/20 cm) und dauerhaft zu erhalten. Entfallen sind bereits im Vorgriff auf die Planung ein älterer Einzelbaum unmittelbar neben dem Eingang zum bestehenden Markt sowie einer auf dem Parkplatz.

Durch die Verlegung der Zufahrt an der Sandstraße werden max. vier Bäume aus der geschützten Allee entfallen. Es handelt sich um vergleichsweise junge Alleebäume, deren Verlust unmittelbar angrenzend im Straßenraum durch die Pflanzung von 8 Bäumen ersetzt wird.

Es ist die Umsetzung eines Energiekonzeptes zur Beheizung und Kühlung des Gebäudes vorgesehen, bei dem die örtliche Verwendung fossiler Brennstoffe weitgehend vermieden wird.

Derzeit sind die vorhandenen Dach- und Verkehrsflächen an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Für das neu geplante Einzelhandelsgebäude ist eine Versickerung des Niederschlagswassers von den Dachflächen in einer Rigole im Süden des Grundstückes (auf der Rückseite des Marktes) geplant. Für die Verkehrsflächen des neuen Marktes ist eine Rigole mit vorgeschalteter Behandlung im nordöstlichen Bereich des Grundstückes vorgesehen.

## 1.2 **Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne**

### 1.2.1 **Fachgesetzliche Vorgaben**

#### **Baugesetzbuch**

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

In die Abwägung einzustellen sind die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt), die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung („Schutzgut Mensch“) insgesamt, die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Weitere zu berücksichtigende Aspekte sind

- die Ziele des Immissionsschutzes, der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau,
- die Störfallverordnung,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Erhaltungsziele, der Artenschutz und die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),
- die Bodenschutzklausel (sparsamer Umgang mit Grund und Boden),
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,
- die ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder Einleitung des Niederschlagswassers in Gewässer.

### 1.2.2 **Angaben in Fachplänen und örtlichen Zielkonzepten**

Der **Regionalplan** stellt in seiner aktuellen Fassung das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** stellt in seiner geltenden Fassung gemischte Baufläche dar. Da dies nicht der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung entspricht, wird der FNP im Parallelverfahren mit dem Ziel der Darstellung eines Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ geändert.

Das Plangebiet des B-Planes liegt nicht im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes** des Kreises Recklinghausen.

### 1.3 **Methodik der Bewertung**

Die **Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen** eines Vorhabens kann nicht ausschließlich auf die Einhaltung der Grenzwerte einschlägiger Regelwerke und Gesetze abstellen, weil dadurch die Grenze zwischen erheblichen Umweltauswirkungen und schädlichen Umwelteinwirkungen entfallen würde und insbesondere die Aspekte Vorsorge und Entwicklung/Förderung von Leistungen des Umwelthaushaltes gegebenenfalls zu wenig Beachtung erfahren. Erheblich ist eine nachteilige Umweltauswirkung also nicht erst dann, wenn diese so gewichtig ist, dass sie nach Einschätzung der Behörden zu einer Versagung der Zulassung führen kann.

Für die meisten Schutzgüter gibt es aber prinzipiell keine naturwissenschaftlich zwingenden „Grenzwerte“, teilweise können sich Bewertungen schon innerhalb der Betrachtungen für ein einzelnes Schutzgut unterscheiden (eine Maßnahme also sowohl positive wie negative Folgen etwa im Artenschutz haben). Soweit also keine einschlägigen Regelwerke (solche liegen v.a. im Immissionsschutz und im Bodenschutz vor) herangezogen werden können, wird die Bewertung durch Interpretation der gesetzlich definierten Ziele in verbal-argumentativer Form nach Maßgabe und in Auslegung der Ziele und Vorgaben der geltenden Fachgesetze und untergesetzlicher Regelwerke erfolgen.

Kriterien für die Bestimmung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen sind dabei u.a. ihre Merkmale insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit, den kumulativen Charakter sowie der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen.

## 2 **Umweltauswirkungen**

### 2.1 **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### 2.1.1 **Bestand**

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort mit einem sich noch in Nutzung befindlichen eingeschossigen Einzelhandelsgebäude

und einer weitgehend versiegelte Stellplatzanlage. Einbezogen sind auch zwei teilweise (ehemals) baulich genutzte Nachbargrundstücke.

Die Stellplatzanlage ist zum größten Teil gepflastert bzw. asphaltiert. Eine zusammenhängende Ziergrünfläche findet sich lediglich im unmittelbaren Gebäudeumfeld und ist von Rasen bzw. von Bodendeckern eingenommen. Vereinzelt finden sich in dieser Fläche junge Bäumen (Ahorn). Im Plangebiet gibt bzw. gab es mehrere ältere Einzelbäume mit Stammumfängen von zum Teil deutlich über 2 m (Rosskastanie, Rotbuche, Stieleiche). An den Außengrenzen des Plangebiets stocken eine Reihe mit (Spitz-) Ahorn, Rosskastanie und Linde. Vereinzelt befinden sich weitere Gehölze (v.a. Ahorne) mit geringen Stammdurchmessers und Strauchwerk auf der Fläche der Stellplatzanlage. In der Sandstraße ist eine dreireihige Allee nach § 41 LNatSchG geschützt.

Das Umfeld ist vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen eingenommen.

### **Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung**

Die zum Bebauungsplan erstellte artenschutzrechtliche Vorprüfung kam zusammenfassend zu folgender Bewertung: „Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS15 verzeichneten „planungsrelevanten Arten“ auszuschließen. Aus gutachterlicher Sicht sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.“<sup>16</sup>

#### **2.1.2 Prognose der Auswirkungen**

Von der geplanten Erweiterung des Gebäudes sind bei Verringerung der Anzahl der Stellplätze von 138 auf 103 überwiegend versiegelte Flächen betroffen.

Betroffen sind ausschließlich Biotoptypen mit geringer, allenfalls mittlerer bioökologischer Bedeutung, daneben aber auch ein älterer Einzelbaum auf dem Parkplatz, wegen der Anforderungen an die Schleppkurven für anliefernde Fahrzeuge.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist auszuschließen.

#### **2.1.3 Vorgesehene Maßnahmen**

Im Plangebiet sind über den Erhalt des wesentlichen Teils des Baumbestandes, der Dachbegrünung und der Anpflanzung einer regionalen Wildblumensaatmischung hinaus keine speziellen Maßnahmen zum Schutzgut Flora/Fauna vorgesehen. Der Bebauungsplan ermöglicht keine größere bauliche Ausnutzung als bereits realisiert. Die Neuerrichtung des vergrößerten Gebäudes geht vornehmlich zulasten entfallender Stellplätze, ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden folgende Empfehlungen ausgesprochen, die als Hinweise in den Plan mit aufgenommen werden:

<sup>15</sup> FIS = Fachinformationssystem Artenschutz (frei abzurufen unter <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/start>)

<sup>16</sup> umweltbüro essen (2021): Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sandstraße/Rentforter Straße in Gladbeck“. Essen

- Empfohlen werden neuerliche Untersuchungen auf Baumhöhlen unmittelbar vor der Fällung älterer Bäume, soweit sich diese Fällungen nicht vermeiden lassen. Bei Rodungsarbeiten sind generell die gesetzlichen Schutzzeiten vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar eines Folgejahres einzuhalten.
- Hinsichtlich der Beleuchtung von Gebäuden, Gehwegen und Straßen ist auf eine fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Auch ist es von Bedeutung, Belichtungszeiten und die flächige Nutzung von Licht auf ein Minimum zu reduzieren, um den anthropogenen Einfluss auf die Biodiversität zu verringern. Ergänzend zu der Bewertung des Gutachters ist zum Schutz der Nachbarn der anliegenden Wohnbebauung die Beleuchtung nur nach unten oder auf den Baukörper des Lebensmittelmarktes auszurichten.

#### **2.1.4 Bewertung**

Das Vorhaben ist nicht mit einer wesentlichen Veränderung des Versiegelungsgrades verbunden. Betroffen sind weit überwiegend bereits befestigte Flächen bzw. untergeordnet Ziergrün sowie zwei ältere Einzelbäume.

Da das Plangebiet im Sinne einer optimalen und flächensparenden Ausnutzung weitgehend für Gebäude und Stellplätze genutzt werden soll, sind keine weitergehenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der beschriebenen Auswirkungen möglich.

Zusammenfassend lässt die Analyse der biotischen Rahmenbedingungen somit keine Aspekte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

## **2.2 Fläche und Boden**

### **2.2.1 Bestand**

Nach der Bodenkarte NRW<sup>17</sup> handelt es sich bei dem Bodentyp des Plangebiets um Pseudogley-Parabraunerde und bei der Bodenart um schwach lehmigen Sand. Grundwasser ist nicht vorhanden und die Versickerungseignung wird – entgegen des standörtlichen Baugrundgutachtens – als ungeeignet und schwach staunass eingestuft.<sup>18</sup>

Unterhalb der bestehenden Anfüllungen liegen in einer Tiefe ab 0,90 m unter Geländeoberkante (GOK) mächtige Schichten aus quartär locker gelagerten und zum Teil schluffigen Mittel- bis Feinsanden. Versickerungsversuche ergaben einen Durchlässigkeitsbeiwert dieser Schichten von  $1,58 \cdot 10^{-5}$ .

Es befinden sich im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden und fruchtbaren Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weitgehend versiegelt.

---

<sup>17</sup> Website Geoportal NRW

<sup>18</sup> Bodenkarte NRW

Ein Großteil des Bebauungsplangebietes umfasst die Altlastenfläche 4407/2052, städtische Nr. 199, "ehemaliger Galvanikbetrieb van Beusekom". Von 1911 bis 1944 befand sich auf der Fläche ein metallverarbeitender Betrieb. Ab 1959 wurde eine Gießerei, Schleiferei und Löterei betrieben. 1983 erfolgte die Erweiterung der Fabrik um ein Rohwarenlager und eine Autoschleiferei. Im Gebäude wurde eine Galvanik betrieben. Ab 2005 erfolgten nach Schließung der Firma umfangreiche Boden- und Grundwasseruntersuchungen. Im Boden wurden im Bereich des ehemaligen Auswaschraumes massive Bodenluftverunreinigungen durch LCKW (leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe) erkundet. In 2006/2007 erfolgten Rückbau- und Sanierungsarbeiten. Dabei wurden großräumig Bodenluftabsaugungen durchgeführt.

Allerdings ist der Boden und der Untergrund bis 40 m Tiefe nach wie vor massiv mit LHKW belastet. Eine Sanierung des Grundwassers wurde bisher nicht geplant. Ein regelmäßiges Grundwassermonitoring ab 2006 bis heute erbrachte keine Abnahme der LHKW-Konzentrationen im Grundwasser, dagegen wurde eine Verteilung der Schadstoffe in Richtung Südsüdwest dokumentiert.

### **2.2.2 Prognose der Auswirkungen**

Im Plangebiet ist zwar durch den Abriss des bestehenden Gebäudes und die Errichtung des größeren Neubaus eine deutliche Veränderung vorgesehen, der Anteil versiegelter Flächen wird sich aber nicht grundlegend verändern und die einschlägigen Bodenfunktionen (Ertragspotential, Regel-, Speicher- und Pufferfunktion, Lebensraumfunktion) werden auch in Zukunft nicht erfüllt, aber auch nicht verschlechtert.

Durch die geplanten Baumaßnahmen entfallen 5 Grundwassermessstellen im Plangebiet, für die ein Ersatz erforderlich wird.

### **2.2.3 Vorgesehene Maßnahmen**

Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist ein Sanierungskonzept umzusetzen, welches den Umgang mit den vorhandenen Altlasten und der Grundwasserverunreinigungen konkretisiert. Dazu soll nach Abriss des bestehenden Marktes eine Bodenluftuntersuchung erfolgen, insbesondere im Hinblick auf LHKW. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen werden in der Folge in Abstimmung mit der Stadt und der Bodenschutzbehörde festgelegt. Zu der Umsetzung des Sanierungskonzepts sind im Durchführungsvertrag Vereinbarungen hierzu, zu der Errichtung neuer Grundwassermessstellen und zur Kostenteilung erforderlicher Grundwasseruntersuchungen zu treffen.

Da 5 Grundwassermessstellen zukünftig entfallen, sind insgesamt 5 Messstellen im näheren Abstrom im Bereich der Kreuzung Frieden- und Sandstraße als Doppelmessstellen (Flach- und Tiefbrunnen) neu zu errichten, sowie 2 Messstellen im Anstrom.

Weitere Maßnahmen zum Bodenschutz sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

## **2.2.4 Bewertung**

Das Vorhaben hat aufgrund des bereits bestehenden sehr hohen Versiegelungsgrades keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

## **2.3 Wasser**

### **2.3.1 Bestand**

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Oberflächengewässer. Grundwasser wurde bei den Bodenuntersuchungen bis zu einer Tiefe von 6,50 m unter GOK nicht angetroffen. Eine Ausweisung als Wasserschutzzone liegt nicht vor. Für das Grundwasserdargebot hat das Plangebiet keine erhebliche Bedeutung, da eine Grundwassernutzung aktuell nicht bekannt ist und die geringe Größe des Plangebietes erhebliche negative Auswirkungen ohnehin nicht erwarten lässt. Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet wegen des bestehenden hohen Versiegelungsgrades nur noch untergeordnet möglich.

### **2.3.2 Prognose der Auswirkungen**

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden keine wesentlichen Änderungen am Wasserhaushalt, eintreten. Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot zu erwarten.

Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen mit entsprechender Biozönose) sind nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf Fließgewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser hervorgerufen werden können, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

### **2.3.3 Vorgesehene Maßnahmen**

Für den neu geplanten LIDL Markt ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers der Dach- und Verkehrsflächen geplant. Die Einzugsgebiete vor dem Neubau werden an Muldenrigolen-Systeme angeschlossen. Die Dachflächen und ein Teileinzugsbereich im Osten entwässern in eine zentrale Versickerungsanlage aus Rigolenkästen im südöstlichen Grundstücksteil. Flächen an der Einfahrt zur Sandstraße entwässern über ein Rigolensystem. Im Zuge der Erweiterungsmaßnahme ist aufgrund des Vorhabens die Verlegung von insgesamt 5 Grundwassermessstellen erforderlich. Diese sollen vom Vorhabengebiet in den Verlauf der Sandstraße und Friedenstraße verlegt werden. Eine weitere Grundwassermessstelle wird weiter südlich im Bereich der Sandstraße errichtet. Nähere Regelungen zur Verlegung und Neuerrichtung der Grundwassermessstellen werden in dem abzuschließenden Durchführungsvertrag vorgenommen.

### **2.3.4 Bewertung**

Da der Grundwasserleiter sehr viel größer ist als das Plangebiet und keine Quellen oder andere vom Grundwasser abhängige wertvolle Biotope betroffen sind, sind angesichts der geringen Größe des Plangebietes auch bei einer vollständigen Versickerung allenfalls geringe positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Die Analyse zum Schutzgut Wasser steht der angestrebten städtebaulichen Nutzung somit nicht entgegen.

## **2.4 Luft und Klima**

### **2.4.1 Bestand**

Für die Vorhabenflächen selbst ist aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades und der Einbindung in größere, teils stark verdichtete Siedlungszusammenhänge ein Siedungsklimatop ausgebildet, das deutliche Ungunstoffaktoren aufweist. Somit ist im Plangebiet ein moderater Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich zu erkennen. Die stadtklimatische Situation ist durch verdichtete Siedlungsfläche mit verringertem Luftaustausch im Umfeld, aber vergleichsweise guten Austauschbedingungen auf der Vorhabenfläche gekennzeichnet.

Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt dem Plangebiet nicht zu. Eine Leistung zur Luftregeneration ist wegen des Fehlens entsprechender Emittenten aber auch der offenen Struktur, auszuschließen, eine Bedeutung zur Kaltluftbildung wegen des hohen Versiegelungsgrades.

Als Emissionsquellen sind im Planungsraum vornehmlich der Verkehr auf den umgebenden Straßen sowie der Hausbrand in den bestehenden Siedlungsflächen zu nennen. Über deren genauen Anteile an den Immissionsbelastungen liegen keine belastbaren Daten vor. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass Belastungen vorliegen, die spezieller stadtplanerischer Maßnahmen auf der Vorhabenfläche bedürfen. Es ist vielmehr anzunehmen, dass die Schadstoffbelastung weitestgehend der im Innenstadtbereich üblichen Hintergrundbelastung entspricht, an der die Nutzung auf der Vorhabenfläche einen – allerdings untergeordneten – Anteil hat.

### **2.4.2 Prognose der Auswirkungen**

Durch die Bebauung wird es keine grundlegende Veränderung der geländeklimatischen Charakteristika geben, da der Versiegelungsgrad in etwa gleichbleibt und der Verlust einzelner Bäume keine grundlegenden Veränderungen bewirken kann. Klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen – insbesondere solche mit besonderem Schutzbedarf wie Wohngebiete und Flächen mit bestehenden Belastungen – sind bei Umsetzung der Planung nicht zu befürchten.

Durch den Neubau des Marktes wird in der nachmittäglichen Spitzenstunde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in Höhe von etwa 22 Kfz/h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) ausgelöst. Gegenüber der bestehenden Situation bedeutet dies eine Verkehrszunahme um etwa 10 %.

Im Plangebiet ist grundsätzlich eine Veränderung der lufthygienischen Situation durch die mit einer Neubebauung einhergehende Zunahme verkehrsbedingter örtlicher Emissionen zu erwarten, während die Hausbrandemissionen durch Entfall der Gasheizung abnehmen werden. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht und es ist absehbar, dass die tatsächlich zu erwartenden Belastungen deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV liegen. In nicht zu quantifizierender Weise wird die Realisierung eines Energiekonzeptes zu Verbesserungen beitragen.

### **2.4.3 Vorgesehene Maßnahmen**

Zum Schutzgut Klima und Luft wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Festsetzung dient mittelbar auch dem Schutzgut Wasser. Des Weiteren wird bei der Beheizung des Lebensmittelmarktes vollkommen auf eine Gasheizung verzichtet.

Zum Schutz des Gebäudes wird das Relief des Parkplatzes so verändert, dass bei Starkregen eine Überflutungsfläche nördlich des Gebäudes auf dem Parkplatz entsteht, deren Wasserspiegel 13 cm unter der EFH des Marktes bleibt. Bei Ansatz eines 30-jährigen Regenereignisses als Bemessungsgröße ergibt sich ein notwendiges Überflutungsvolumen von 65 m<sup>3</sup>, und für das 100-jährige Regenereignis ein Überflutungsvolumen von 87 m<sup>3</sup>. In der Überflutungsfläche des Parkplatzes und in der Anlieferungsrampe können insgesamt 103 m<sup>3</sup> zurückgehalten werden, ausreichend für 100-jährige Regenereignisse.

### **2.4.4 Bewertung**

Das Vorhaben führt zu keinen Veränderungen der stadtklimatischen Verhältnisse. Aus diesem Grund und weil der Fläche kein spezielles lufthygienisch-klimatisches Ausgleichspotential für belastete Flächen im näheren Umfeld zukommt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

## **2.5 Landschaft und Ortsbild**

### **2.5.1 Bestand**

Das Ortsbild wird im Wesentlichen durch die bestehenden Nutzungen bestimmt (Verkaufsbäude und große Stellplatzanlage mit zahlreichen auch älteren Bäumen). Sichtbeziehungen reichen nur bis in geringe Entfernungen (weniger als 200 m).

### **2.5.2 Prognose der Auswirkungen**

Das Ortsbild wird durch die geplante Bebauung eher aufgewertet. Weiterhin wird die Stellplatzanlage mit zahlreichen Einzelbäumen ein dominierendes Element auf der Vorhabenfläche sein. Gleichzeitig wird das Einzelhandelsgebäude aufgrund der vergrößerten Grundfläche an die Straße heranrücken.

Der Verlust von vier Alleebäumen wird unmittelbar vor Ort durch eine Neupflanzung ausgeglichen und keine bleibende Veränderung des Ortsbildes bewirken. Details dazu regelt der Durchführungsvertrag.

### **2.5.3 Vorgesehene Maßnahmen**

Zum Schutzgut wird die Pflanzung bzw. der Erhalt von 22 Einzelbäumen (Bestand und Neupflanzung von Laubbäumen) auf der Stellplatzanlage festgesetzt. Wegfallende Bäume sind demnach entsprechend vor Ort auszugleichen. Neu anzupflanzende Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang 18/20 cm) und dauerhaft zu erhalten. Details regelt der Durchführungsvertrag.

### **2.5.4 Bewertung**

Beeinträchtigungen betreffen primär den Verlust von Einzelbäumen und das deutliche Heranrücken des Marktgebäudes an den Straßenrand. Die Planung führt aber aufgrund der geringen Plangebietsgröße in einem bereits von einer gleichartigen Nutzung bestimmten Stadtraum zu keinen nachteiligen Veränderungen des Ortsbildes.

Wesentliche Beeinträchtigungen in Hinblick auf die Naherholung sind auszuschließen.

## **2.6 Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt**

### **2.6.1 Bestand und Prognose der Auswirkungen**

#### **A Teilaspekt Lärm und Schadstoffe**

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen ein, die durch den Straßenverkehr auf den angrenzenden Straßen hervorgerufen werden. Auf andere planungsrelevante Immissionen im Bestand (v.a. Gerüche, Erschütterungen) liegen keine Hinweise vor.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden, das zu dem Ergebnis kommt, dass das Verkehrsaufkommen mit einer mindesten befriedigenden Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann. Es sind somit zwar spürbare Wartezeiten zu erwarten und es kommt wie bereits im Bestand zur Staubildung, dieser ist aber weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer als eine starke Beeinträchtigung zu beurteilen. Durch den Neubau des Marktes wird in der nachmittäglichen Spitzenstunde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in Höhe von etwa 22 Kfz/h ausgelöst. Gegenüber dem bestehenden Markt bedeutet dies eine Verkehrszunahme um etwa 10 %.

Auf der Grundlage der Verkehrsgutachtens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der beurteilt wird, welche Auswirkungen aufgrund des geplanten Neuvorhabens auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld zu erwarten sind.

Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die in unmittelbarer Umgebung des Lidl-Marktes vorhandenen Allgemeinen Wohn- und die Mischgebiete an den untersuchten Immissionsorten im Tageszeitraum eingehalten werden. Die höchsten Beurteilungspegel sind mit bis zu 55,0 dB(A) am Immissionsort Sandstraße 25 zu erwarten, womit der Immissionsrichtwert für MI-Nutzungen um fast 5 dB(A) unterschritten wird. An den übrigen Immissionsorten mit MI-Nutzung unterschreiten die Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert um mehr als 6 dB(A). An den Immissionsorten mit dem Schutzniveau eines Allgemeinen Wohngebietes sind Beurteilungspegel von maximal 51,7 dB(A) zu erwarten. Mit Ausnahme der Gebäude Sandstraße 37, Rentforter Straße 60 und 62 sowie Hermannstraße 114 liegen die Beurteilungspegel um mehr als 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert von 55 dB(A). Die höchsten Beurteilungspegel sind mit maximal 51,7 dB(A) am Haus Hermannstraße 114 zu erwarten.

Demgegenüber wäre für den Fall einer Nachtanlieferung (im Zeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) an der Friedenstraße und einen Teil der an der Rentforter Straße liegenden Immissionsorte Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 8,1 dB(A) zu erwarten. Da in Hinblick auf die relevanten Schallquellen (Fahrbewegung des Lkw, Entlüftungsgeräusch der Druckluftbremse und den Ladevorgang selbst) keine für alle Fälle wirksame technisch Abschirmung möglich ist, scheidet eine Anlieferung im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr aus, zumal auch die Spitzenpegel durch Einzelgeräusche in den Berechnungen für die lauteste Nachtstunde deutlich höher liegen als zulässig.

Für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist grundsätzlich die Gesamtbelastung aus allen technischen Geräuschquellen zu betrachten. Nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm kann eine detaillierte Ermittlung aller Geräuschimmissionen unterbleiben, wenn der Pegelbeitrag der zu betrachtenden Anlage den Immissionsrichtwert (IRW) am jeweiligen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Bei den allermeisten Immissionsorten liegen die Beurteilungspegel im Tages- und im Nachtzeitraum um mindestens 6 dB(A) unter dem jeweiligen Immissionsrichtwert. Einzige Ausnahme sind die Immissionsorte 5, 6, 8, 9, 12 und 15. Hier wird der Immissionsrichtwert nur um ca. 3,5 bis 5,9 dB(A) unterschritten. Insofern wäre bei einer Vorbelastung, die den Immissionsrichtwert ausschöpft, mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes um mehr als 1 dB(A) zu rechnen. Die einzige gewerbliche Nutzung mit Relevanz für die untersuchten Immissionsorte ist eine Tankstelle nördlich des Planbereichs (Hermannstraße 100). Unter Berücksichtigung aller relevanten und zu berücksichtigenden Berechnungsansätze zeigt der Gesamt-Beurteilungspegel mit Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Tankstelle, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

## **B Teilaspekt Freiraumversorgung**

Das Plangebiet liegt inmitten von Siedungsflächen in Randlage zur Innenstadt. Eine Erschließung für die Naherholung ist nicht vorhanden. Es handelt sich ausschließlich um Nutzflächen des Einzelhandels.

## **C Teilaspekt sonstige gesundheitliche Aspekte**

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse bzw. eine unzureichende Besonnung, Belichtung oder Belüftung für das geplante Bauvorhaben sind nicht zu erwarten. Die Festsetzung hat auch keine negativen Auswirkungen auf die Belange der benachbarten Grundstückseigentümer, da ausreichend Abstände zu Nachbargrundstücken eingehalten werden.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe.

### **2.6.2 Vorgesehene Maßnahmen**

#### **A Teilaspekt Lärm und Schadstoffe**

Entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt, dass Warenanlieferungen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr stattfinden dürfen und auch die Öffnungszeiten so einzurichten sind, dass PKW-Bewegungen von Kunden zum Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sicher ausgeschlossen werden können. Im Nachtzeitraum sind ausschließlich PKW-Fahrten von Mitarbeitern des Lebensmittelmarktes zulässig.

#### **B Teilaspekt Freiraumversorgung**

Maßnahmen zur Freiraumversorgung sind nicht vorgesehen.

#### **C Teilaspekt sonstige gesundheitliche Aspekte**

Es sind keine speziellen Maßnahmen vorgesehen.

### **2.6.3 Bewertung**

Die geplanten Veränderungen werden keine erheblich negativen Auswirkungen hervorrufen. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden unter Beachtung der geplanten Maßnahmen an allen Immissionsorten eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Wegen der vergleichsweise offenen Struktur auf der Vorhabenfläche, sind im Sinne der 39. BImSchV erhebliche Schadstoffbelastungen auch zukünftig nicht zu erwarten.

## **2.7 Kultur und Sachgüter**

### **2.7.1 Bestand**

Kulturgüter, die einer besonderen Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung bedürfen, sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht bekannt.

### **2.7.2 Prognose der Auswirkungen**

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **2.7.3 Vorgesehene Maßnahmen**

Es sind keine Maßnahmen zum Schutzgut vorgesehen.

### **2.7.4 Bewertung**

Die Analyse zu Kultur- und Sachgütern lässt keine Restriktionen für die angestrebte städtebauliche Nachnutzung erkennen.

## **2.8 Sonstige Belange des Umweltschutzes**

### **2.8.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Mit Realisierung der Planung werden bau- und nutzungsbedingt Abfälle und Abwässer anfallen. Diese entsprechen in Menge und Zusammensetzung den bei einer Wohnbebauung üblichen Maßen. Es ist vorauszusetzen, dass mit diesen entsprechend der rechtlichen Anforderungen und der kommunalen Satzungen zur Entwässerung und zur Abfallentsorgung sachgerecht umgegangen wird. Insbesondere ist vorauszusetzen, dass bei der Verbringung von Bodenaushub die erforderlichen Verwertungsnachweise erbracht werden.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern allgemein ist im Plangebiet durch Einhaltung der einschlägigen Gesetze, Regelwerke und örtlichen Satzungen sichergestellt. Besonderer städtebaulicher Regelungen im Bebauungsplan bedarf es nicht. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, die einer Regelung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

Das Schmutzwasser des zukünftigen Marktes wird an den Schmutzwasserkanal in der Sandstraße angeschlossen. Für den neuen LIDL Markt ist eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dach- und Verkehrsflächen geplant. Die Entwässerung der Dachflächen ist an eine Rigole im Süden des Grundstückes auf der Rückseite des Marktes geplant. Für die Verkehrsflächen des neuen Marktes ist eine Rigole mit vorgeschalteter Vorreinigung im nordöstlichen Bereich des Grundstückes vorgesehen.

### **2.8.2 Erneuerbare Energien und effiziente Nutzung von Energie**

Angesichts der Lage des Plangebietes am Rande der hoch verdichteten Innenstadt ist erkennbar, dass über die üblichen gesetzlichen Anforderungen herausgehende Standards etwa zum Einsatz von erneuerbaren Energien oder zu besonderen Formen der Energieversorgung wünschenswert sind. Durch ein zeitgemäßes Energiekonzept zur Beheizung und Kühlung des Gebäudes wird die Verwendung fossiler Brennstoffe weitgehend vermieden. Angaben zu erwarteten CO<sub>2</sub>-Emissionen des Vorhabens liegen nicht vor, jedoch plant der Vorhabenträger Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des Lebensmittelmarktes, welche unter Idealbedingungen ca. 70 % des Eigenbedarfes

des Marktes decken können. Das Gebäude wird nach den Anforderungen der EnEV errichtet sowie ausreichend isoliert und gedämmt. Ferner wird das Gebäude mit einem Gründach errichtet.

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, die einer Regelung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

### **2.8.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Über die zur Umsetzung der generellen Planungsziele eingesetzten Baumaterialien und Bauverfahren liegen noch keine Erkenntnisse vor. In den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren werden alle Vorkehrungen getroffen, die zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Natur und Umwelt erforderlich sind. Eine den einschlägigen Gesetzen, Regelwerken und örtlichen Satzungen entsprechende Vorgehensweise ist auf diesem Wege sichergestellt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, die einer Regelung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

## **3 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen sind die Wirkungsbeziehungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern respektive zwischen den verschiedenen Teilen des Naturhaushaltes (Boden, Klima, Luft, biotische Ausstattung) wie auch zwischen diesen und den menschlichen Nutzungsansprüchen. Sie sind vielfältiger Art und durch ein enges Netz an Wechselwirkungen gekennzeichnet. Selbst innerhalb eines Schutzgutes kann beispielsweise es zu Auswirkungen kommen, die einander entgegengesetzt zu bewerten sind.

Die Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die - bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter - geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes im Falle einer Versickerung von Niederschlägen (Schutzgut Wasser) zu nennen.

Mit erheblichen negativen Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

## **4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Falle einer Nichtdurchführung des B-Planes wird der aktuelle Umweltzustand bestehen bleiben. Änderungen sind zunächst – möglicherweise mit Ausnahme kleinster Randflächen – nicht zu erwarten.

Da die Stadt Gladbeck im Rahmen ihrer gesamträumlichen Planung die Fläche des Plangebietes schon seit vielen Jahren - auch im Vergleich mit anderen Flächen - für eine bauliche Nutzung vorgesehen hat, kann davon ausgegangen werden, dass auch im Falle einer Nichtdurchführung der aktuellen Planung absehbar eine Planung mit ähnlicher Zielsetzung umgesetzt würde, denn der Standort hat eine wesentliche Bedeutung für die Nahversorgung.

## **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung sowie zum Ausgleich**

### **5.1 Vermeidung und Minderung**

Der Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen dienen insbesondere die Festsetzungen zur maximal zulässigen Ausnutzung der Baugrundstücke, zur Geschossigkeit und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, insofern sie durch Ausnutzung der bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzungsdichte eine flächensparende Bauweise verbunden mit einem angemessenen Anteil an unversiegelten Flächen (in privatem Besitz) sicherstellen.

Der Vermeidung und Verminderung dienen auch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen auf der Stellplatzanlage, zur Dachbegrünung und zur Versickerung von Niederschlagswasser. Ferner dienen Auflagen zu den Öffnungszeiten dem nachbarlichen Lärmschutz.

### **5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die vorhandene Nutzungsintensität wird zwar in Hinblick auf den Flächenumfang von Gebäuden erhöht, nicht jedoch in Hinblick auf die versiegelte Fläche. Der Umfang zusammenhängender vegetationsbestandener Flächen ist mit Umsetzung des Vorhabens relativ gleichbleibend. Somit liegt erkennbar kein Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor. Auf die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird daher verzichtet. Zum Ausgleich des Verlustes von Einzelbäumen werden Ersatzpflanzungen vor Ort durchgeführt.

## **6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **6.1 Untersuchung von unterschiedlichen Standorten**

Eine Untersuchung alternativer Standorte im Stadtgebiet wurde nicht durchgeführt, da der Bebauungsplan lediglich der Modifizierung einer in ihren Grundzügen bereits bestehenden Nutzung dient, der Standort wichtig für die örtliche Nahversorgung ist und erhebliche standörtliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

### **6.2 Untersuchung von unterschiedlichen Nutzungen am beabsichtigten Standort**

Für den Geltungsbereich des B-Planes waren andere Nutzungen nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, da die beabsichtigte Einzelhandelsnutzung nicht nur den grundlegenden Zielen der Stadtentwicklung im Geltungsbereich entspricht, sondern

auch die vorhandene Nutzung auf eine dauerhaft wirtschaftlich tragfähige Grundlage stellen soll.

### **6.3 Planungsalternativen am beabsichtigten Standort**

Der Bebauungsplan hat im Laufe des Verfahrens Änderungen im Detail erfahren. Diese verändern aber nicht die grundsätzliche Bewertung in Hinblick auf die Betroffenheit der Umweltbelange.

## **7 Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen**

Der Umweltprüfung liegen die nachfolgend verzeichneten Gutachten zugrunde, die jeweils auf Grundlage aktueller fachlicher Anforderungen erstellt und durch die jeweils zuständigen Fachämter geprüft wurden. Es wurden dazu die neuesten jeweils verfügbaren Datengrundlagen verwendet bzw. dort, wo die Datengrundlagen nicht hinreichend waren, ergänzende Erhebungen vorgenommen.

Unter Zugrundelegung der Aussagen in den verzeichneten Gutachten ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Bewertung der im Rahmen der Planung zu behandelnden Fragestellungen.

### **7.2 Maßnahmen der Überwachung**

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses so genannte Monitoring umfasst die Beobachtung, Überwachung und Kontrolle der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Überprüfung des Vollzuges der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen vorgesehen sowie Überprüfung und Einhaltung des Sanierungskonzeptes im Bereich des Altstandorts.

Weitergehende Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z.B. Abteilung 5 der Bezirksregierung, vormals Staatliches Umweltamt) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die

Gemeinde zu unterrichten, ob nach ihren Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplanes insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

### 7.3 Zusammenfassung

Vorgesehen ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit den erforderlichen privaten Verkehrsflächen.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass das Vorhaben keine erheblichen negative Auswirkungen auf die zu bewertenden Schutzgüter hervorrufen wird. Die Umweltbelange stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dementsprechend nicht entgegen.

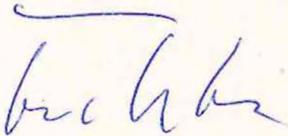
Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Es sind im Plangebiet keine Böden betroffen, die aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt besondere Schutzwürdigkeit genießen, der Umfang der versiegelten Flächen wird in geringem Umfang verringert.
2. Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht absehbar. Auch werden keine Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen.
3. Die Gefahr der Überschreitung von Immissionsgrenzwerten für Luftschadstoffe besteht nicht.
4. Es ist keine erhebliche Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen im Plangebiet absehbar, da sich am Grad der Versiegelung keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Die Fläche erbringt auch keine spezifischen lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen für belastete Flächen.
5. Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärmbelastungen in den umgebenden Wohn- und Mischgebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand auch zukünftig auszuschließen.
6. Es sind weit überwiegend Flächen mit Biotoptypen und geringer und sehr geringer ökologischer Bedeutung betroffen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Realisierung der Planung ist insbesondere vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelungen in § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen.
7. Es werden keine für die Erholung wesentlichen Flächen in Anspruch genommen.

8. Eine Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erkennen.

Bei dauerhaftem Verzicht auf die Umsetzung des Bebauungsplanes würde voraussichtlich die noch bestehende Nutzung erhalten bleiben.

Gladbeck, den 01.08.2022



Fuchte

## Anlagen

- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sandstraße/Rentforter Straße in Gladbeck“, umweltbüro essen, Essen, 11.01.2021;
- Stellplatzerweiterung LIDL-Markt Sandstraße 24, Gladbeck Boden- und Versickerungsuntersuchungen, Dr. Meinecke & Schmidt Ingenieurgeologie Hydrogeologie Umweltmanagement, Herten, 10. August 2016;
- Stellplatzerweiterung LIDL-Markt Sandstraße 24, Gladbeck Boden- und Bodenluftuntersuchungen, Dr. Meinecke & Schmidt Ingenieurgeologie Hydrogeologie Umweltmanagement, Herten, 6. Oktober 2017;
- Neubau Lidl-Markt Sandstraße 24, Gladbeck; Baugrund- und Altlastenuntersuchung, Dr. Meinecke & Schmidt Ingenieurgeologie Hydrogeologie Umweltmanagement, Herten, 12. Dezember 2019;
- Verkehrsuntersuchung SB-Markt Sandstraße in Gladbeck, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, 13.08.2020;
- Anbindung eines Lidl-Marktes an der Sandstraße in Gladbeck Erläuterungsbericht vom 13.08.2020, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, 13.08.2020;
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 174 „Hermannstraße/Sandstraße“ in Gladbeck, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Bochum, 11.01.2019;
- Erläuterungsbericht zum Entwässerungsentwurf und –antrag Bauvorhaben Neubau eines Lidl-Marktes in der Sandstraße in Gladbeck, Ingenieurbüro Jonas Rademacher, Arnsberg, 10.11.2021;
- Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Gladbeck, Standort Sandstraße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt + Handel, Dortmund, 23.08.2021.

Außerdem wurden Angaben in den öffentlich zugänglichen Informationssystemen der Stadt -Gladbeck sowie verschiedener anderer Dienstanbieter (insbesondere des Landes NRW) ausgewertet. Dazu gehören insbesondere:

- <https://www.geoportal.gkd-re.de/gladbeck/geodatenportalgladbeck/>
- <https://www.geoportal.nrw/fachportale>
- <https://www.elwasweb.nrw.de>
- <https://www.uvo.nrw.de>
- [https://www.lanuv.nrw.de/landesamt/daten\\_und\\_informationsdienste/infosysteme\\_und\\_datenbanken/](https://www.lanuv.nrw.de/landesamt/daten_und_informationsdienste/infosysteme_und_datenbanken/)
- <https://klima.geoportal.ruhr/>
- <http://www.gd.nrw.de>