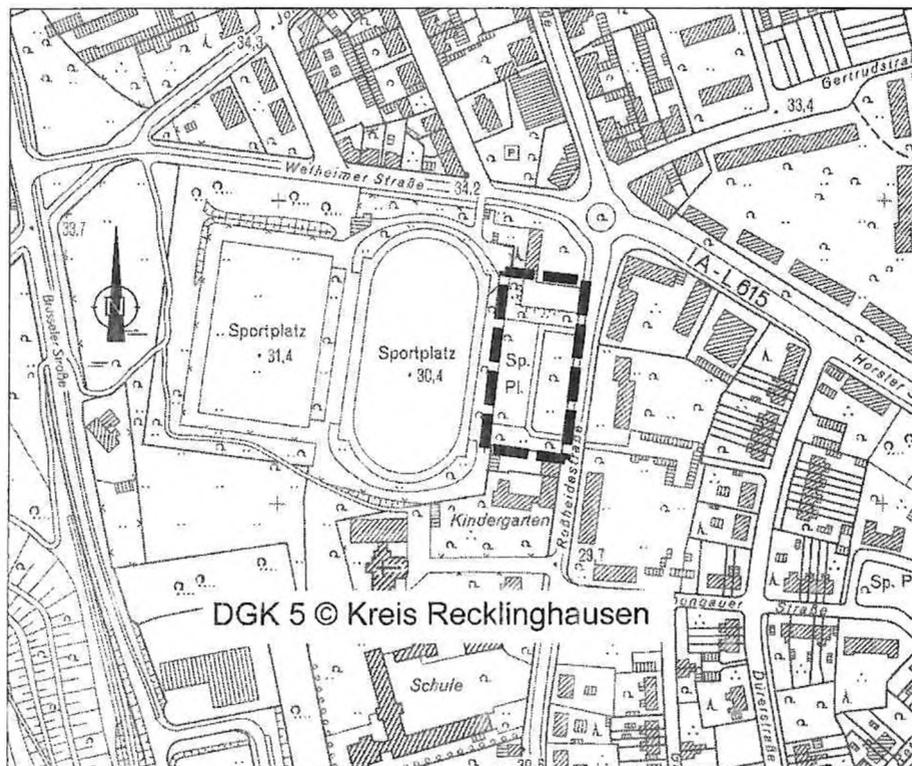


**Stadt Gladbeck
Stadtplanungsamt**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150
Gebiet: Rosheidestraße**

**BEGRÜNDUNG vom 03.12.2012
gemäß § 10 BauGB**

Gliederung

- 1. Gesetzliche Grundlagen**
- 2. Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- 3. Vorbereitende Bauleitplanung**
- 4. Planungsanlass und Zielsetzung**
- 5. Verfahrensablauf**
- 6. Beschreibung des Vorhabens**
- 7. Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler -**
- 10. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**
- 11. Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes**
- 12. Finanzierung / Kosten**
- 13. Maßnahmen des Immissionsschutzes**
- 14. Umweltbericht**
- 15. Eingriffs- und Ausgleichsregelung**
- 16. Artenschutz**

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729), Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685).

2. Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 150 liegt im Stadtteil Brauck an der Roßheidestraße südlich des Kreuzungsbereiches Horster Straße / Roßheidestraße. Es umfasst die Fläche der Stellplatzanlage südlich des Vereinsheimes des Fußballvereines FC Gladbeck sowie die daran anschließende Grünanlage. Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 116 in der Flur 60
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Rossheidestrasse
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 88 in der Flur 60
- im Westen durch die Zaunanlage der Sportanlage des Fußballvereines FC Gladbeck, ca. 3,60 m parallel zur östlichen Grenze des Flurstücks 115 in der Flur 60

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

In dem seit dem 06.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sind die betreffenden Grundstücke als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Sportplatz dargestellt. Der Bereich des geplanten Einkaufsmarktes soll wie die umliegende Bebauung als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Planungsanlass und Zielsetzung

Zur Verbesserung der Einzelhandels- und Nahversorgung des Stadtteils Brauck hatte der Stadtplanungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 18.11.2010 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 154 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB beschlossen. Vorhabenträger der Maßnahme war die LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG. Der Beschluss war mit der Zielsetzung gefasst

worden, auf der Fläche der ehemaligen Pauluskirche an der Roßheidestraße einen Einkaufsmarkt mit max. 800 qm Verkaufsfläche und ca. 90 Stellplätzen samt Zufahrten und Nebenanlagen zu errichten.

Der Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war unter der Voraussetzung gefasst worden, dass die geplante Errichtung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Pauluskirche keine negativen Auswirkungen für den Zentralen Versorgungsbereich Brauck mit sich bringt und dem beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept nicht widerspricht. Zur Klärung dieser Frage sollte eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt werden.

Entsprechend wurde zur Aktualisierung und Konkretisierung der Aussagen im Einzelhandelskonzept Mitte November 2010 die CIMA Beratungs- und Management GmbH - die bereits im Jahr 2007 das o.g. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept im Auftrag der Stadt erstellt hat - beauftragt, die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Bereich der nördlichen Roßheidestraße zu begutachten.

Die vom Büro CIMA dazu angefertigte „Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Stadtteil Brauck“ wurde dem Stadtplanungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 21.07.2011 durch den Gutachter vorgestellt. Im Ergebnis wurde von der Realisierung des Vorhabens auf dem Grundstück der Pauluskirche abgeraten, weil negative Folgen für den benachbarten Zentralen Versorgungsbereich „Brauck-Nord“ zu erwarten sind. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 154 mit der Zielsetzung, einen Verbrauchermarkt auf dem Gelände der Pauluskirche zu entwickeln, wurde daher aufgehoben.

Als Ersatz für den Standort Pauluskirche wurde im Weiteren ein neuer potentieller Standort untersucht. Für die Fläche der heutigen Grünanlage im Eingangsbereich der Roßheidestraße in unmittelbarer Nähe des Kreisverkehrs kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass durch eine Verlagerung des Netto-Marktes oder eine Neuansiedlung eines LIDL-Marktes eine Stärkung des bestehenden Zentralen Versorgungsbereiches „Brauck-Nord“ an der Horster Straße erreicht werden kann, da diese Fläche des heutigen Spielplatzes an den Zentralen Versorgungsbereich anschließt.

Auf dieser Fläche der Grünanlage an der Roßheidestraße soll nunmehr unter Einbeziehung von Ergänzungsflächen aus der Sportanlage ein moderner Verbrauchermarkt realisiert werden.

Das Planungsrecht soll mit Hilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden, der Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durch den Vorhabenträger LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG wurde am 23.01.2012 gestellt. Darüber hinaus wurde mit dem Vorhabenträger eine Rahmenvereinbarung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung abgeschlossen. Außerdem soll ein Durchführungsvertrag zwischen der „Stadt“ und dem „Vorhabenträger“ vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB abgeschlossen werden. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB entwickelt werden.

Die entgegenstehenden Festsetzungen des in diesem Bereich seit dem 29.04.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 99, Gebiet: Gewerbepark Gladbeck-

Brauck, sowie die seit dem 01.04.2010 rechtsverbindliche 2. Änderung sollen aufgehoben werden.

5. Verfahrensablauf

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 01.03.2012 den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bauungsplan Nr. 150 gefasst.

Bei der geplanten Aufstellung handelt es sich aufgrund der räumlichen Lage im Stadtgebiet und der geringen Größe des Planbereiches um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die festgesetzte zulässige Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 weniger als 20.000 qm. Aus diesem Grund kommt bei der Bebauungsaufstellung das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zur Anwendung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.07. – 06.08.2012 durchgeführt.

Die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.10. - 22.11.2012.

6. Beschreibung des Vorhabens

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 statt dessen in Form eines Lageplans (Bauzeichnung nach dem Bauvorlagenrecht des Landes NRW) dargestellt werden.

Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht. Dies hat zur Folge, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 155 in Form eines Projektplanes 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.

Der geplante Verbrauchermarkt soll eine Verkaufsfläche in Höhe von max. 800 qm sowie ca. 85 Stellplätze samt Zufahrten und Nebenanlagen erhalten. Die Art der Gebäudestellung des Gebäudes setzt die Anforderungen an ein kundenorientiertes Verbrauchermarktkonzept um. Hierzu gehört eine Anlieferung mit gewünschter Distanz zum Kundenverkehr sowie großzügig dimensionierte Stellplätze in ausreichender Anzahl. Die Planung ist abgestimmt auf kundenspezifische Anforderungen wie Erreichbarkeit der Zugänge, Übersicht der verkehrlichen Situation, sinnvolle Anord-

nung von Mutter/Kind- bzw. Behindertenparkplätzen sowie Einkaufswagenstandorte, Fahrradabstellanlagen und fußläufige Erschließung.

Die Gestaltung der neuen LIDL-Verbrauchermärkte basiert auf einer neuen Filialgeneration mit Pultdach, klaren linearen Architekturelementen (Lamellenstrukturen) und einer adäquaten Integration von Werbeflächen. Durch ein zeitgemäßes Energiekonzept zur Beheizung und Kühlung des Gebäudes wird die Verwendung fossiler Brennstoffe vermieden.

7. Erschließung

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt über zwei getrennte Zu- und Abfahrten von der Roßheidestraße aus. Die Breite der Fahrgassen mit 7,0 bzw. 7,5 m sowie die Breite der Parkstände mit 2,5 bzw. 2,7 m gewährleisten ein bequemes Einparken und Beladen der Kundenfahrzeuge. Die Belieferung des Marktes erfolgt über die südliche Ein- und Ausfahrt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung ist im wesentlichen durch die bereits vorhandenen Leitungssysteme gesichert.

Da das Gebiet erstmalig einer Bebauung zugeführt wird, wurde im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens geprüft, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers i.S.d. § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) möglich ist.

Die Partnergesellschaft Dr. Meinecke & Schmidt aus Herten-Westerholt wurde mit der Erarbeitung eines Hydrologischen Gutachtens beauftragt. Die im Gutachten vom 29.07.2011 ermittelten K_f -Werte spiegeln die bekannten Bodenverhältnisse im Bauungsplanbereich wieder. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Voraussetzungen für eine Versickerung der Niederschlagswässer erfüllt werden und eine Versickerung auf dem Grundstück in den sandigen Bereichen möglich ist.

Für die Versickerung eignen sich die Stellplatzflächen und Grünstreifen östlich und nördlich des Gebäudes. Die Pflasterflächen werden als offenporiges Pflaster ausgeführt. Hierbei soll ein Gefälle zu den Außenseiten des Grundstücks angelegt werden. Die Versickerung kann dort in flachen Mulden erfolgen.

Das auf den Dachflächen und im Bereich der asphaltierten Fahrwege anfallende Niederschlagswasser kann im Bereich der Stell- oder Fahrflächen in Rigolenboxen versickert werden. Die Sohlen der Rigolen sollen nicht tiefer als 1,0 m u. Gelände liegen.

Die Untersuchung der Partnergesellschaft Dr. Meinecke & Schmidt aus Herten-Westerholt vom 17.01.2012 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Der Anschluss eines Notüberlaufes an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Alternativ besteht die Möglichkeit, an einen Graben im näheren Umfeld anzuschließen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler -

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nicht berührt. Zu den evtl. vorhandenen Bodendenkmälern ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Im Vorfeld der Planung ist bereits eine Abstimmung mit der RAG –Deutsche Steinkohle- erfolgt.

Dabei wurde von der RAG mitgeteilt, dass der Bereich über dem Grubenfeld der stillgelegten Schachanlage Mathias Stinnes liegt. Der letzte Abbau, der auf den Bereich eingewirkt haben könnte, wurde 1972 eingestellt. Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG ist aus heutiger Sicht auszuschließen.

Bei der sich im Bereich des Grundstücks befindlichen Störungszone / Erdtreppe werden, da kein Abbau mehr betrieben wird, signifikante Veränderungen für unwahrscheinlich gehalten. Einer Bebauung der Störungszone / Erdtreppe kann somit problemlos erfolgen.

Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen werden für nicht (mehr) erforderlich gehalten.

11. Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Für den Neubaubereich wurde eine Baugrund-, Altlasten- und Versickerungsuntersuchung von der Partnergesellschaft Dr. Meinecke & Schmidt, Herten-Westerholt, durchgeführt. Die Untersuchung vom 17.01.2012 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

12. Finanzierung / Kosten

Für die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Mittel erforderlich. Die mit der Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

13. Maßnahmen des Immissionsschutzes

Für das Neubauvorhaben wurde ein Schallschutzgutachten durch den TÜV-Nord Systems GmbH & Co. KG, Essen erstellt. Im Rahmen des Gutachtens sollten die Geräuschemissionen und –immissionen durch den geplanten Verbrauchermarkt und durch die Stellplatzanlage ermittelt und beurteilt werden. Die umliegende Bebauung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) eingestuft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, das die Immissionsrichtwerte durch den Betrieb des SB-Marktes eingehalten werden. Demnach sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Untersuchung vom 06.02.2012 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

14. Umweltbericht

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet.

15. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Neben der Umweltprüfung, die gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im Vereinfachten Verfahren nicht erforderlich ist, ist darüber hinaus die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Abwägung ebenfalls nicht zu berücksichtigen. Demnach sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

16. Artenschutz

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

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

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150, Gebiet: Roßheidestraße, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung „Drecker“ aus Bottrop-Kirchhellen, Bottroper Str. 6, durchgeführt. Ergän-

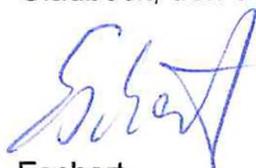
zend wurde durch das Büro für angewandte Ökologie „Dense & Lorentz“, Kollegienwall 12d aus 49074 Osnabrück eine Begutachtung von betroffenen Bäumen auf evtl. Quartiere von Fledermäusen durchgeführt. Die Gutachten vom 11.05.2012 bzw. 15.05.2012 sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Zusammenfassend konnte für die Artengruppen der Vögel, Amphibien bzw. Reptilien keine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Nr. 1 festgestellt werden, da geeignete Habitate fehlen und in der Umgebung genügend Fortpflanzungs- und Ruhestätten als Lebensräume verbleiben. Diese Annahmen für die Artengruppe der Vögel sind unter der Maßgabe getroffen worden, dass die Fällarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden. Durch diese Rahmenbedingungen wird auch die Vermeidungsmaßnahme für die Nachtigall eingehalten.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist zur Vermeidung des Tötungsverbotes nach § 44 BNatSchG Nr.1 (1) zu beachten, dass vor der Fällung des Baumbestandes eine Baumhöhle auf Besatz mit Fledermäusen zu untersuchen ist. Beim Fund von Fledermäusen sind diese zu bergen, ggf. an geeigneten Stellen frei zu lassen oder je nach Witterung in eine Aufzuchtstation zu verbringen. Beim Fund von Fledermäusen ist sofort die ULB des Kreises Recklinghausen bzw. die Biologische Station Kreis Recklinghausen zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bei einer Begutachtung des Baumbestandes am 03.05.12 wurde lediglich in einem Baum ein Hohlraum gefunden, der als Quartier für Fledermauskolonien geeignet ist. Dieser Baum ist jedoch nicht von einer Fällung bei der Umsetzung der Baumaßnahme betroffen.

Gladbeck, den 03.12.2012



Eschert

Anlagen:

Baugrund-, Altlasten- und Versickerungsuntersuchung des Büros Dr. Meinicke & Schmidt, Bahnhofstr. 18, 45701 Herten-Westerholt, Projekt-Nr. 122001-1, vom 17.01.2012 sowie Angabe zur Bemessung der Rigolen vom 22.03.2012

Gutachten zu Geräuschemissionen und -immissionen vom TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Langemarkstr. 20, 45141 Essen, G.-Nr. SEG-0016/12, vom 06.02.2012

Artenschutzprüfung des Büros Drecker, Bottroper Str.6, 46244 Bottrop-Kirchhellen, Projekt-Nr. 112740, vom 11.05.2012 sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme des Büros für angewandte Ökologie Dense & Lorenz, Kollegienwall 12 d, 49074 Osnabrück vom 15.05.2012