

Stadt Bergkamen

Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt

Drucksache Nr. 10/1177

Datum: 22.04.2013

Az.: 61 th

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	15.05.2013
2.	Haupt- und Finanzausschuss	22.05.2013
3.	Rat der Stadt Bergkamen	23.05.2013

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. BK 121 "VEP Nahversorgungsstandort
Geschwister-Scholl-Straße";

hier: 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V.m. § 13 a BauGB

2. Billigung des Konzeptes und weiteres Verfahren

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 3 Anlagen

Der Bürgermeister In Vertretung	
Dr.-Ing. Peters Techn. Beigeordneter	

Stv. Amtsleiterin	Sachbearbeiterin	
Reumke	Thoms	

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. BK 121 „VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße“ unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Der Geltungsbereich wird begrenzt
 - im Norden durch die Südseite der Landwehrstraße/L 664
 - im Osten durch die Geschwister-Scholl-Straße,
 - im Süden und Westen durch die nördliche Grenze des Kuhbach-Grünzuges und seiner Verlängerung um 35 m nach Westen und von dort durch eine 75 m lange Linie nach Norden zur Südseite der Landwehrstraße.

Die zeichnerische Darstellung (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Rat nimmt das Konzept des Vorhabenträgers (Anlage 2) zur Kenntnis. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt werden.

Sachdarstellung:

Die AGS Sundermann beantragt mit Schreiben vom 10.04.2013 im Namen des Bauherrn KIG Kamps Immobilienverwaltung aus Bergkamen für die Verlagerung des Aldi-Marktes Am Roggenkamp die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes. Es ist beabsichtigt, den Aldi-Markt auf das Eckgrundstück Landwehrstraße/Geschwister-Scholl-Straße (Gemarkung Bergkamen, Flur 4, Flurstücke 392 und 930) westlich des Globus-Baumarktes zu verlagern. Die Erschließungssituation ist noch zu überprüfen im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen, so dass ggf. im Rahmen der weiteren Planungen Änderungen an der derzeitigen Situation/Verkehrsführung vorzunehmen sind.

Der vorhandene Aldi-Markt Am Roggenkamp ist lt. Antragsteller in einem baulich sehr schlechten Zustand, da der Eigentümer keine Renovierungen durchführt. Ferner sei es mehrfach zu Problemen mit Parkplätzen gekommen, da diese durch die angrenzenden Selbstwaschboxen teilweise blockiert werden. Der Bauherr möchte daher auf seinem Grundstück Ecke Landwehrstraße/Geschwister-Scholl-Straße einen Neubau für die Firma Aldi errichten, der nach neuesten Erkenntnissen modern gestaltet werden soll.

Die Verkaufsfläche des neuen Marktes soll ca. 800 qm zuzüglich einer Kassenzone von ca. 150 qm betragen. Hinzu kommt ein Lager mit zusätzlichen Kühlräumen (450 qm) sowie Neben- und Sozialräume in der Größe von ca. 200 qm. Der vorhandene Markt verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 760 qm inkl. Kassenzone. Im Zuge der Anpassung an die aktuelle Marktsituation wird die Verkaufsfläche somit um rd. 190 qm (inkl. Kassenzone) vergrößert.

Der Bauherr erklärt,

1. dass er bereit und in der Lage ist, den neuen Aldi-Markt innerhalb von einem Jahr nach Baugenehmigung zu errichten und an die Firma Aldi zu übergeben;
2. dass er als Eigentümer die Verfügungsgewalt über die Grundstücke hat;

3. dass er die Planungs- und Erschließungskosten für das Grundstück trägt und
4. die Bereitschaft zur Abstimmung des Vorhabens und zum Abschluss eines Durchführungsvertrages mit der Stadt Bergkamen.

Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet.

Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Aufgrund der Erklärung des Vorhabenträgers vom 10.04.2013 schlägt die Verwaltung daher vor, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. BK 121 „VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße“ aufzustellen. Der Bebauungsplan soll durch ein externes Planungsbüro, welches vom Vorhabenträger beauftragt wird, erarbeitet werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Der in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen steht kurz vor Abschluss des Verfahrens und sieht eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ vor. Auf diese Fläche sollte ursprünglich der südlich des Planbereiches vorhandene Bolzplatz verlagert werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung hat am 17.05.2011 beschlossen, von dieser Planung Abstand zu nehmen und den bestehenden Bolzplatz an Ort und Stelle zu erhalten. Stattdessen wurde ein geändertes Rahmenkonzept einschl. Nahversorgungsstandort beschlossen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden, da die Grundfläche 20.000 qm unterschreitet. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, so dass eine separate Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich ist.

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll nach Verdichtung der Planung in Form einer Bürgerversammlung stattfinden.