

Stadt Bergkamen

Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt

Drucksache Nr. 10/1388

Datum: 04.02.2014

Az.: 61 thie

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	18.02.2014

Betreff:

Bebauungsplan RT 96 "Rünthe-Ost";

Vorstellung aktueller Erschließungsvarianten

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 4 Anlagen

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

Stv. Amtsleiterin Reumke	Sachbearbeiterin Thiede	
---------------------------------	--------------------------------	--

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr beschließt, die weitere Planung für das Bebauungsplangebiet auf Basis der in den Anlagen 1 und 2 dieser Vorlage dargestellten Erschließungsvarianten fortzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Konkretisierung dieser Erschließungsplanung Gespräche mit den betroffenen Flächeneigentümern, aber auch mit möglichen Interessenten für die gewerblichen Bauflächen zu führen. Eine abschließende Entscheidung über die im Bebauungsplan festzusetzende Erschließungsvariante erfolgt durch die politischen Gremien nach Mitteilung über die Gesprächsergebnisse.

Sachdarstellung:

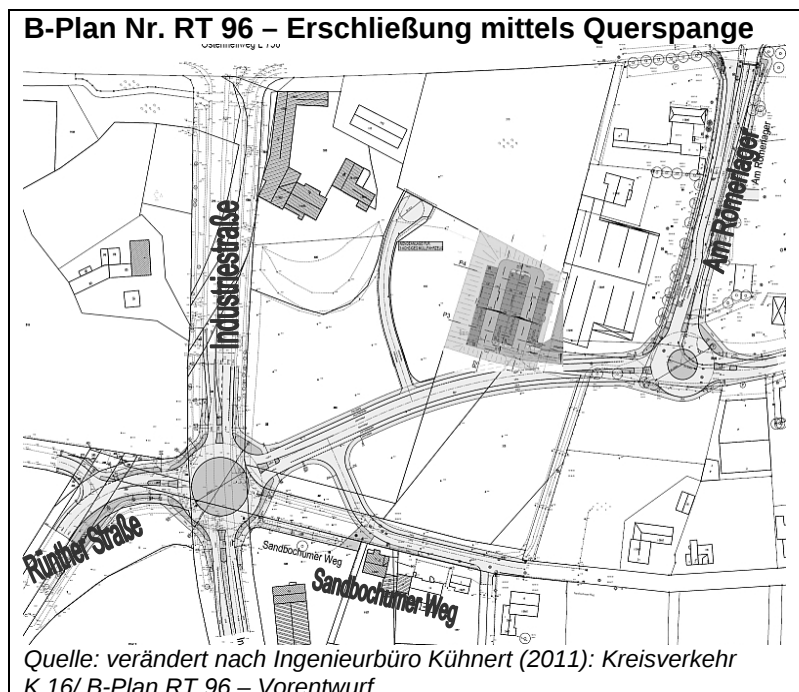
Bisherige Erschließungsplanung und aktueller Sachstand

Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung vom 05. Juli 2012 für die Öffentlichkeitsbeteiligung zwei Nutzungsalternativen (mit und ohne Erhalt des Wäldchens am Ostenhellweg) beschlossen.

In beiden Nutzungsalternativen ist die Erschließung bisher unbebauter Flächen im Westen des Plangebietes mittels einer Querspange, wie in der Abbildung dargestellt, vorgesehen. Von der Querspange nach Norden erfolgt eine Erschließung für die im Kreuzungsbereich von Ostenhellweg und Industriestraße befindlichen Hofstellen. Von der Querspange nach Süden abgehend wird der Sandbochumer Weg neu angebunden. Im Kreuzungsbereich von Industriestraße, Rünther Straße und Sandbochumer Weg ist ein Kreisverkehr vorgesehen.

Mit der Querspange sollten folgende Ziele erreicht werden:

- Erschließung der bisher unbebauten Flächen für gewerbliche Nutzungen,
- Verbesserung der Anfahrbarkeit des Einzelhandelsstandorts aus Richtung Rünthe,
- Beschleunigung des ÖPNV, da derzeit der Schnellbus von/nach Hamm von Norden in die Straße Am Römerlager einbiegen, hier wenden und dann nach Norden wieder ausfahren muss,
- Schaffung einer neuen Erschließung für die beiden Hofstellen im südöstlichen Quadranten des Kreuzungsbereichs Ostenhellweg / Industriestraße (Vorgabe von Straßen.NRW) sowie
- Optimierung des Kreuzungsbereichs Industriestraße / Rünther Straße / Sandbochumer Weg.



Seit dem damaligen Beschluss haben sich einige Rahmenbedingungen geändert: Der Bau eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich der Industriestraße (K 16) mit der Rünther Straße

und dem Sandbochumer Weg ist laut dem zuständigen Straßenbaulastträger Kreis Unna ungewiss. Straßen.NRW hat eine grundsätzliche Zustimmung zur Verlegung der Bushaltestelle von der Straße Am Römerlager an den Ostenhellweg signalisiert. Die Erschließungsplanung wurde daher kostenmäßig und technisch überprüft und geändert. Hinzu kommt, dass die bisherige Planung aufgrund der breiten Querspange und den Stichstraßen nach Norden und zum Sandbochumer Weg ungünstig geschnittene „Restflächen“ für eine gewerbliche Nutzung übrig lässt, die schlecht wirtschaftlich vermarktet werden können.

Alternative Erschließungsvarianten

Es wurden seitens der Verwaltung alternative Erschließungsvarianten geprüft, von denen sich zwei als grundsätzlich umsetzbar herausgestellt haben. Diese sind in den **Anlagen 1 und 2** dieser Vorlage dargestellt.

Beide Varianten sind durch folgende Elemente gekennzeichnet:

- Verzicht auf eine Querspange; eine Querung der gewerblichen Bauflächen soll auch über die zukünftigen Betriebsgelände ausgeschlossen werden (Vermeidung von „Schleichwegen“),
- kein Kreisverkehr an der Industriestraße, sondern Erhalt der bisherigen Verkehrssteuerung mittels Lichtsignalanlage,
- Verlegung der Bushaltestelle von der Straße Am Römerlager an den Ostenhellweg,
- Ertüchtigung der vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Straße Am Römerlager und dem Sandbochumer Weg; Weiterführung dieser Verbindung durch Bau eines Rad- und Fußweges entlang der Südseite des Sandbochumer Weges bis zur Rünther Straße sowie entlang der Straße Am Römerlager nach Norden Richtung Kanal und Lippeaue,
- Schaffung einer neuen Erschließung für die Hofstellen am Ostenhellweg mittels Stichstraße sowie
- Erhalt größerer zusammenhängender gewerblicher Bauflächen.

Beide Varianten unterscheiden sich durch die Anbindung der Stichstraße zur Erschließung der Hofstellen am Ostenhellweg. Bei Variante 1 wird eine Stichstraße vom Sandbochumer Weg aus nach Norden geführt, während in Variante 2 die Stichstraße von der Straße Am Römerlager aus nach Westen vorgesehen ist. In dieser zweiten Variante wird die Straße entlang bzw. in geringen Teilen über die Parkplatzflächen der Fa. Berlet geführt. Die für eine gewerbliche Nutzung verfügbare Fläche wird in Variante 1 etwa hälftig geteilt, während in Variante 2 eine große zusammenhängende Fläche zur gewerblichen Nutzung verfügbar ist. Eine Unterteilung in kleinere Gewerbeflächen ist bei beiden Varianten ebenso möglich wie eine Anbindung von Teilen der gewerblichen Bauflächen an die Straße Am Römerlager. Durch den Verzicht auf die Querspange und die insgesamt deutlich geringere Flächeninanspruchnahme für verkehrliche Zwecke können die Erschließungskosten insgesamt gesenkt werden. Gleichzeitig steigt die Größe der vermarktaren gewerblichen Bauflächen. Die Rad- und Fußwegeverbindung vom Stadtteil Rünthe zum Einzelhandelsstandort Am Römerlager wird deutlich verbessert. Da keine Querungsmöglichkeit für den motorisierten Verkehr zwischen der Industriestraße und der Straße Am Römerlager geschaffen wird, bleibt der Kreuzungsbereich Industriestraße / Rünther Straße / Sandbochumer Weg leistungsfähig.

Festsetzungen für die Nutzungen im Plangebiet / Zonierung

Durch eine Änderung der Erschließungsplanung wird das Plangebiet in beiden Varianten in drei verschiedene Nutzungsbereiche / Zonen geteilt: in den Einzelhandelsstandort Am Römerlager, die gemischten Bauflächen (Wohnen und Gewerbe) am Sandbochumer Weg östlich des Fuß- und Radweges sowie die gewerblichen Bauflächen östlich der Industriestraße und westlich des Fuß- und Radweges. Die jeweilige Aufteilung entsprechend der Erschließungsvarianten ist in den **Anlagen 3 und 4** zu dieser Vorlage dargestellt.

Im weiteren Verfahren werden für die verschiedenen Nutzungsbereiche spezifische Festset-

zungen zur Zulässigkeit von Vorhaben getroffen.

Für die Einzelhandelsflächen und -betriebe darf entsprechend der Vorgaben der Landesplanung nur eine Bestandssicherung erfolgen. Daher sollen in den Mischgebieten und Sondergebieten die Verkaufsflächen jeweils begrenzt werden und nur bestimmte Sortimente zulässig sein.

Im Mischgebiet nördlich des Sandbochumer Weges sollen entsprechend der heute schon vorhandenen Nutzung Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe zulässig sein. Einzelhandelsbetriebe sollen ausgeschlossen werden.

Die gewerblichen Bauflächen sollen für alle gewerblichen Nutzungen offen sein, sofern diese mit den angrenzenden Nutzungen verträglich sind. Einzelhandel muss grundsätzlich ausgeschlossen werden, da die Einzelhandelsagglomeration Am Römerlager aufgrund des nicht integrierten Standorts nicht weiter wachsen darf. Zulässig sein sollen aber betriebsbedingte Handelsflächen

Kostenschätzung (Ing.-Büro Kühnert)

Ursprüngliche Variante (Querspange)
Varianten 1 und 2 je

ca. 1,5 Mio
ca. 1,1 Mio.

Weiteres Vorgehen

Eine von einer Ursprungsplanung abweichende Erschließungsplanung findet grundsätzlich die Zustimmung der betroffenen Straßenbaulastträger Kreis Unna und Straßen.NRW. Die Detailplanung bzgl. des Kreuzungsbereichs Industriestraße / Rünther Straße / Sandbochumer Weg sowie die Verlegung der Bushaltestelle an den Ostenhellweg muss im weiteren Verfahren abgestimmt werden.

Von der Erschließungsplanung sind mehrere Flächeneigentümer und Anlieger betroffen, unter anderem aufgrund der neuen Anbindung der Hofstellen am Ostenhellweg, der möglichen Inanspruchnahme kleinerer Teile des Parkplatzes der Fa. Berlet sowie aufgrund des Umbaus der Straße Am Römerlager, die sich randlich auf die Fläche des Kaufland-Parkplatzes auswirkt. Mit diesen ist die Planung ebenfalls abzustimmen.

Die neuen Erschließungsvarianten bieten die Möglichkeit, auch zeitnah bereits größere gewerbliche Bauflächen für eine Inanspruchnahme zur Verfügung zu stellen, da für die Erschließung nicht zuerst der Bau der Querspange abgewartet werden muss. Eventuelle Interessenten für die Flächen können bereits in diesem frühen Stadium in die Planung eingebunden werden.

Nach der Abstimmung mit den (möglichen) Beteiligten kann die Erschließungsplanung konkretisiert werden auf eine Variante, mit der das Bebauungsplanverfahren dann fortgesetzt werden kann. Diese Entscheidung soll nach Abschluss der zu führenden Gespräche durch die politischen Gremien getroffen werden.