

Datum: 12.03.2014

Az.: thi-na

## Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	31.03.2014
2.	Haupt- und Finanzausschuss	02.04.2014
3.	Rat der Stadt Bergkamen	03.04.2014

### Betreff:

Bebauungsplan Nr. OA 122 "Jahnstraße / Museumsplatz";  
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB

### Bestandteile dieser Vorlage sind:

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

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

Amtsleiter  Reichling	Sachbearbeiterin  Thiede	
-----------------------------	--------------------------------	--

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“. Das Aufstellungsverfahren soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Oberaden, Flur 9, Flurstücke 62 und 1227 und wird begrenzt

- im Norden von der Preinstraße,
  - im Osten von der Sugambrerstraße und der Jahnstraße,
  - im Süden von der Marktstraße und
  - im Westen von den Grundstücken Marktstraße 11, Am Osttor 16-19 und Preinstraße 5.
- Die zeichnerische Darstellung in der Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

### **Sachdarstellung:**

Das Stadtmuseum in Oberaden soll entsprechend seiner Bedeutung mit der Schwerpunktabteilung zum Römerlager Oberaden und weiterer Ausstellungsschwerpunkte (z. B. Bergbaugeschichte) einschließlich der umgebenden Freiflächen planungsrechtlich über einen Bebauungsplan abgesichert werden.

Nördlich des Stadtmuseums befindet sich im südwestlichen Kreuzungsbereich von Preinstraße und Sugambrerstraße und westlich der Jahnstraße das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Für diese Fläche wurden in der Vergangenheit bereits verschiedene Nutzungskonzepte vorgelegt, vornehmlich zur Inanspruchnahme der Fläche für Wohnzwecke. Diese Nutzung würde sich in die vorhandene bauliche Struktur in der Nachbarschaft gut einfügen (vgl. Anlage 2). Ende Februar 2014 ist nunmehr eine Bauvoranfrage gestellt worden, um auf dem Grundstück einen Lebensmittelmarkt mit Backshop zu errichten. Dieser Markt soll eine Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> zuzüglich oder alternativ inklusive 65 m<sup>2</sup> für den Backshop haben. In der Voranfrage wird eine Bruttogeschossfläche von 1.545 m<sup>2</sup> angegeben.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen, den der Rat in seiner Sitzung am 20. Februar 2014 beschlossen hat und der derzeit der Bezirksregierung Arnsberg zur Genehmigung vorliegt, ist diese Fläche wie auch im alten Flächennutzungsplan von 1986 als Wohnbaufläche dargestellt, um hier den Leitzielen des Flächennutzungsplanes entsprechend im Sinne einer Innenentwicklung Wohnbauflächen zu schaffen. Ein Bebauungsplan existiert derzeit nicht. Im beschlossenen Flächennutzungsplan ist ein zentraler Versorgungsbereich an der Jahnstraße im Bereich zwischen dem Heideweg im Norden und der Helmstedter Straße im Süden ausgewiesen. Ein Nahversorgungsschwerpunkt an dieser Stelle wurde aufgrund der Agglomeration entsprechender Einzelhandelsbetriebe bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Bergkamen von 2006 vorgeschlagen und im Nahversorgungskonzept für den Stadtteil Oberaden im Jahr 2010 entsprechend räumlich abgegrenzt. Ziel im Flächennutzungsplan wie auch in den Einzelhandelskonzepten ist die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der dort befindlichen Einzelhandelsbetriebe und daher ein Ausschluss von neuen solitären Einzelhandelsstandorten, sofern nicht ein Versorgungsdefizit nachgewiesen wird. Aufgrund der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich, der über drei großflächige Lebensmittelmärkte verfügt, kann nicht von einem Versorgungsdefizit ausgegangen werden. Außerdem befindet sich südlich des Vorhabenstandortes ein weiterer großflächiger Lebensmittelmarkt, der als solitärer Standort der Behebung eine Versorgungsfunktion im Einzugsbereich übernimmt.

Schließlich wird auf dem Gelände der Wasserstadt Aden (Bebauungsplan Nr. OA 120) für die dortige Nahversorgung ein solitärer Einzelhandelsstandort geschaffen. In diesem und in angrenzenden Bereichen gibt es derzeit ein Nahversorgungsdefizit, sodass ein Lebensmit-

teleinzelhandel zu den Zielen der Einzelhandelsentwicklung wie oben dargestellt kompatibel ist.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Standort der ehemaligen Gärtnerei ist nicht zuletzt auch deshalb problematisch, weil eine Erschließung im Kurvenbereich der Jahnstraße / L 821 erfolgen soll, unmittelbar angrenzend an die Einmündung Sugambrerstraße. Eine zweite Einmündung zur Preinstraße würde die angrenzenden Wohngebiete übermäßig verkehrlich belasten.

Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes im Nahbereich der Jahnstraße entspricht nicht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, da die Fläche im Sinne einer Innenentwicklung für Wohnbauzwecke vorgesehen ist und zudem weitere solitäre Einzelhandelsstandorte ausgeschlossen werden sollen. Außerdem bietet die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowohl für diesen Bereich als auch für den Museumsstandort die Möglichkeit, die Flächen gemeinsam zu einem attraktiven Quartier zu entwickeln.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes stellt die Voraussetzung dar, die Bauvoranfrage zurück zu stellen, da aktuell zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung zum Bebauungsplan Nr. OA 122 durch das o. g. Vorhaben eines Lebensmittelmarktes unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.