

**Stadt Bergkamen**

Planung, Tiefbau, Umwelt, Liegenschaften

Drucksache Nr. 11/0066

Datum: 21.08.2014

Az.: th-na

**Beschlussvorlage - öffentlich -**

|    | Beratungsfolge                          | Datum      |
|----|-----------------------------------------|------------|
| 1. | Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr | 22.09.2014 |
| 2. | Haupt- und Finanzausschuss              | 25.09.2014 |
| 3. | Rat der Stadt Bergkamen                 | 25.09.2014 |

**Betreff:**

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

hier: 1. Abwägung

2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

**Bestandteile dieser Vorlage sind:**

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 6 Anlagen

|                                             |  |
|---------------------------------------------|--|
| Der Bürgermeister<br>In Vertretung          |  |
| Lachmann<br>Beigeordneter und Stadtkämmerer |  |

|            |                  |  |
|------------|------------------|--|
| Amtsleiter | Sachbearbeiterin |  |
| Reichling  | Thoms            |  |

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt über die vorgebrachten Anregungen zu den Verfahrensschritten der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung gemäß Anlage 1 zur Vorlage zu entscheiden.

Die Anlage 1 ist Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift.

2. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. BK 121 „VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße“ einschließlich Begründung als Satzung.

### **Sachdarstellung:**

Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 03.04.2014 auf Antrag der AGS Sundermann vom 10.04.2013 im Namen des Bauherrn KIG Kamps Immobilienverwaltung die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. BK 121 „VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße“ unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB beschlossen.

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 72 m lange Linie nach Norden zur Südseite der Landwehrstraße.

Der Geltungsbereich ist in der Anlage 2 dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Aldi-Marktes auf das Eckgrundstück Landwehr-/Geschwister-Scholl-Straße (Gemarkung Bergkamen Flur 4 Flurstücke 392 und 930) geschaffen werden. Der vorhandene Aldi-Markt „Am Roggenkamp“ befindet sich in einem baulich schlechten Zustand. Zudem ist die Parkplatzsituation ungünstig. Am neuen Standort kann nun ein marktgerechtes, modernes und attraktives Einzelhandelsangebot im Rahmen eines Neubaus entstehen. Diese Verlagerung des vorhandenen Discounters dient somit auch einer nachhaltigen Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungsbereich „Am Roggenkamp“) und trägt somit dazu bei, dass eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung dauerhaft erhalten werden kann.

### **Bebauungsplanentwurf**

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ mit einer max. Verkaufsfläche von 980 m<sup>2</sup> fest. Die überbaubare Fläche wird auf den geplanten Markt im Süden der Fläche begrenzt. Im nördlichen und östlichen Teil ist eine Stellplatzanlage vorgesehen. Die Anlieferung erfolgt südlich des Gebäudes über die einzige Einfahrt im Südosten. Des Weiteren ist ein Lärmschutzwall vorgesehen, welcher die im Westen geplante Wohnbebauung abschirmen soll.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich. Die UVP-Vorprüfung kam zu dem

Ergebnis, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die untersuchten Schutzgüter nicht nennenswert sind und somit die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

### Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ dargestellt. 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 einschließlich Nahversorgungsstandort für den Gesamtbereich beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### Aufstellungsverfahren

Am 05. Mai 2014 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung statt. In der Abwägung zu berücksichtigende Belange zum vorgestellten Bebauungsplanentwurf sind dabei von den Anwesenden nicht vorgebracht worden (s. Anlage 5).

Der in der Sitzung am 03.04.2014 durch den Rat gebilligte Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 19. Mai bis einschließlich 23. Juni 2014 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.05.2014 an der Planung beteiligt.

Offengelegt wurden

- der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. BK 121 „VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße“ einschließlich Begründung
- das Schallgutachten
- der artenschutzrechtliche Fachbeitrag
- das Verkehrsgutachten und die Stellungnahme hierzu von Straßen.NRW
- die UVP-Vorprüfung.

Die im Rahmen des Verfahrensschrittes der öffentlichen Auslegung, Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise einschließlich der vorgeschlagenen Abwägung sind in der Anlage 1 dargestellt.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise führen zu keiner Änderung der Festsetzungen des Planentwurfes. Die in den Bebauungsplanentwurf und die Begründung zusätzlich aufzunehmenden Hinweise sind in den Anlagen 3 und 4 kursiv dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. BK 121 „VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße“ kann somit als Satzung beschlossen werden. Voraussetzung ist der Durchführungsvertrag.

### Durchführungsvertrag (s. Anlage 6)

Weitere städtebaulich relevante Regelungen, z. B. zur architektonischen Gestaltung und Begrünung, sind in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt

Bergkamen enthalten. Dieser ist durch den Rat der Stadt Bergkamen zu genehmigen (siehe Drucksache Nr. 11/0065).