

Datum: 25.04.2018

Az.: 61 thi-na

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	15.05.2018
2.	Haupt- und Finanzausschuss	17.05.2018
3.	Rat der Stadt Bergkamen	17.05.2018

Betreff:

Bebauungsplan Nr. RT 96 "Rünthe-Ost";

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
2. Beschluss der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bestandteile dieser Vorlage sind:

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

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

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. RT 96 „Rünthe-Ost“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich (siehe Anlage 1) wird begrenzt
 - im Norden durch die südliche Grenze der L 736 (Ostenhellweg),
 - im Osten durch die Westseite der Grundstücke Kreisstraße 22, Heidestraße 2, 4, 6a, 8, Am Römerlager 3, Gartenstraße 12 und Gartenstraße 7,
 - im Süden durch die Nordseite des Sandbochumer Weges vom Grundstück Sandbochumer Weg 35a bis zum Grundstück Sandbochumer Weg 21, ab dort durch die Südseite des Grundstücks Am Römerlager 6,
 - im Westen durch die Ostseite der Fußwegeverbindung zwischen der Straße Am Römerlager und dem Sandbochumer Weg sowie die westliche Grenze der Grundstücke Am Römerlager 6, 4 und 2.

2. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt den Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Nachbargemeinden sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend der Anlage 4.

3. Der Rat der Stadt Bergkamen billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. RT 96 „Rünthe-Ost“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht entsprechend Anlagen 5 und 6 und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Anlagen 1, 5 und 6 sind Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift.

Sachdarstellung:Planungsanlass

Im Nordosten der Stadt befindet sich in nicht integrierter Lage, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, der Einzelhandelsstandort Römerlager mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 13.300 m². Neben dem SB-Warenhaus Kaufland sind hier mehrere groß- und kleinflächige Fachmärkte mit zum Teil nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt. In den letzten Jahren gab es bei einigen Einzelhandelsbetrieben Veränderungen durch Verlagerungen und Neuansiedlungen. Aktuell wird das SB-Warenhaus der Firma Kaufland durch einen zeitgemäßen Neubau an gleicher Stelle ersetzt.

Bereits in den 1990er Jahren wurde ein Bauleitplanverfahren eingeleitet, um die Einzelhandelsentwicklung zu steuern. Außerdem sollte in diesem Zusammenhang eine neue Querspange zwischen der Industriestraße und der Straße Am Römerlager entstehen, um den Einzelhandelsstandort besser an den Ortsteil Rünthe anzubinden und gewerbliche Bauflächen zu erschließen. Da jahrelang keine Änderungen am Einzelhandelsbestand erfolgten, wurde dieses Planverfahren jedoch nicht weiter verfolgt.

Erst 2010, angestoßen durch die Verlagerung eines Elektronik-Fachmarktes innerhalb des Plangebiets, ergab sich die Notwendigkeit, das Planverfahren fortzuführen, um die weitere Entwicklung des Einzelhandels zu steuern.

Bisheriges Bebauungsplanverfahren

Aufgrund des langen Vorlaufs wurde der Aufstellungsbeschluss am 24. November 2010 durch den Rat der Stadt Bergkamen neu gefasst (vgl. Drucksache 10/0378).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde wie folgt begrenzt (vgl. Anlage 2):

- im Norden durch die Südseite des Ostenhellwegs / L 736 von der Westseite der Industriestraße bis zur Westseite der Einmündung „Am Römerlager“, durch die Nordseite des Ostenhellwegs / L 736 im Bereich der Einmündung „Am Römerlager“, durch die Südseite des Ostenhellwegs / L 736 bis zum Fußweg zur Kreisstraße,
- im Osten durch die Westseite der Grundstücke Kreisstraße 22, Heidestraße 2, 4, 6 a, 8, „Am Römerlager“ 3, Gartenstraße 12 und Gartenstraße 7,
- im Süden durch die Nordseite des Sandbochumer Weges von Grundstück Sandbochumer Weg 7 bis zur vorhandenen Fußwegeverbindung zur Straße „Am Römerlager“, ab dort durch die Südseite des Sandbochumer Weges bis zur Kreuzung mit der K 16 und in Verlängerung bis auf die Westseite der K 16 / Industriestraße,
- im Westen durch den Einmündungsbereich der Rünther Straße in die K 16 / Industriestraße und durch die Westseite der Industriestraße / K 16 bis zum Ostenhellweg / L 736.

Der Bebauungsplan hatte zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss folgende Ziele:

- Sicherung und planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandelsstandorts,
- Entwicklung landwirtschaftlich genutzter Flächen nördlich des Sandbochumer Wegs als gewerbliche Bauflächen,
- Verbesserung der Erschließung des Einzelhandelsstandorts über eine neue Querspange von der Kreuzung Industriestraße / Sandbochumer Weg aus; Ausbildung dieser Kreuzung als; Ziel war unter anderem auch eine Beschleunigung des ÖPNV (Vermeidung der Stichfahrt in die Straße Am Römerlager).

Für das weitere Verfahren wurden Plankonzepte erarbeitet, die neben der Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsbestandes verschiedene Nutzungen für die landwirtschaftlichen Flächen und die Waldfläche südlich des Ostenhellwegs vorsahen. Die Einzelhandelsbetriebe sowie ein noch freies Grundstück an der Straße Am Römerlager sollten als Sondergebiete („SB-Warenhaus“, „Fachmärkte und Freizeit“, „Freizeit und Dienstleistung“) festgesetzt werden, die landwirtschaftlichen Flächen als Gewerbe und der Wald – je nach Variante – erhalten bleiben oder für die Ansiedlung eines Möbelmarktes dienen („SO Möbel“). Für die übrigen Flächen war eine Festsetzung als Mischgebiet vorgesehen.

In seiner Sitzung am 05. Juli 2012 hat der Rat der Stadt Bergkamen beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das Bauleitplanverfahren durchzuführen (vgl. Drucksache 10/0938). Eine Bürgerversammlung fand am 20. September 2012 statt. Das Protokoll der Bürgerversammlung ist in Anlage 3 beigefügt. Im Anschluss daran bestand für einen Zeitraum von zwei Wochen die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu den Planunterlagen abzugeben. Ergänzend dazu wurden mit den Eigentümern im Plangebiet Einzelgespräche geführt, in denen die jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten für die Flächen besprochen wurden.

Vorgelegt wurden in der Bürgerversammlung und in den Einzelgesprächen zwei Varianten mit o. g. Festsetzungsvorschlägen, einmal mit Erhalt und einmal mit Überplanung des Waldes für einen Möbelmarkt. Die Bürgerinnen und Bürger sprachen sich mehrheitlich für den Erhalt des Waldes aus.

Änderung der Plankonzeption 2014

Gegenüber der Plankonzeption zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich Anfang 2014 die Rahmenbedingungen bei der Erschließungsplanung 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 ist daher kostenmäßig und technisch überprüft und geändert worden. Hinzu kommt, dass die bisherige Planung aufgrund der Querspange und den Stichstraßen nach Norden und zum Sandbochumer Weg ungünstig geschnittene „Restflächen“ für eine gewerbliche Nutzung übrig lässt, die wirtschaftlich schlecht vermarktet werden können.

Die neue Erschließungsplanung sieht daher nun einen Verzicht auf die Querspange und den Kreisverkehr vor. Die Bushaltestelle soll an den Ostenhellweg verlegt werden. Der Rad- und Fußweg zwischen der Straße Am Römerlager und dem Sandbochumer Weg wird ertüchtigt; die Straße Am Römerlager wird entsprechend ausgebaut, um den heutigen rechtlichen und tatsächlichen Anforderungen gerecht zu werden und eine adäquate Weiterführung der Rad- und Fußwegeverbindung nach Norden zu schaffen. Die Hofstelle im Kreuzungsbereich Ostenhellweg / Industriestraße, die in der bisherigen Planung über die Querspange erschlossen werden sollte, kann entweder über eine Stichstraße an die Straße Am Römerlager (Variante 1) oder über eine Stichstraße an den Sandbochumer Weg (Variante 2) angebunden werden. Insgesamt bleiben so größere zusammenhängende gewerbliche Bauflächen erhalten.

Der Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr hat in seiner Sitzung am 18. Februar 2014 diese Erschließungsvarianten als Basis für die weitere Planung für das Bebauungsplangebiet beschlossen (vgl. Drucksache 10/1388). Außerdem wurde die Verwaltung 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 obliegt den politischen Gremien nach Mitteilung über die Gesprächsergebnisse.

Änderung des Geltungsbereichs. Neufassung des Aufstellungsbeschluss

Nach dem o. g. Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Bauen und Verkehr wurden seitens der Verwaltung Gespräche mit den betroffenen Flächeneigentümern geführt.

Vorzugsvariante bei der Erschließungsplanung ist die Anlage einer Stichstraße vom Sandbochumer Weg aus. Damit sind die geplanten gewerblichen Bauflächen abgekoppelt vom Einzelhandelsstandort Am Römerlager.

Die heute landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Sandbochumer Wegs lassen sich auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB entwickeln.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie in Anlage 1 dargestellt zu ändern und die Zielsetzung des Bebauungsplanes auf die Sicherung und Steuerung des Einzelhandelsstandorts zu beschränken. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs ist der Aufstellungsbeschluss aus formalen Gründen neu zu fassen.

Die Querspange als weiteres Ziel der Planung wird aufgegeben, die Entwicklung landwirtschaftlich genutzter Flächen nördlich des Sandbochumer Wegs zu gewerblichen Bauflächen ist wie dargestellt auch ohne Bebauungsplan möglich.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen den Kreuzungsbereich mit der L 736/Ostenhellweg nicht in den Geltungsbereich einzubeziehen. Die Anpassungsmaßnahmen sollen in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erfolgen.

Aktuelle Nutzungskonzeption / Planerisches Konzept

Im Sinne einer Überplanung des Standorts gemäß den landesplanerischen Vorgaben und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Bergkamen und den Nachbarstädten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, in dem zulässige Sortimente und

objektbezogene Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden. Bisherige Ansiedlungen sollen planungsrechtlich gesichert und mögliche künftige Entwicklungen planungsrechtlich gesteuert werden.

In das Plangebiet werden auch die gemischt genutzten Flächen südlich des Einzelhandelsstandorts am Sandbochumer Weg einbezogen, da sie räumlich zum Teil im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Einzelhandelsflächen stehen.

Das Plangebiet ist in weiten Teilen bereits baulich genutzt. Entlang der Straße Am Römerlager sind vornehmlich (großflächige) Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, am Sandbochumer Weg befinden sich Gebäude mit gemischter Nutzung (Wohnen und Gewerbe). Auf einem Grundstück im Nordwesten des Plangebiets im Kreuzungsbereich Ostenhellweg – Am Römerlager befinden sich eine Spielhalle, eine Rechtsanwaltskanzlei und Fremdenzimmer. Im Kurvenbereich der Straße Am Römerlager befindet sich eine Baulücke, die als Gartenfläche des Gebäudes Sandbochumer Weg 21 dient. Während die großflächigen Einzelhandelsbetriebe als zweckgebundene Sondergebiete festgesetzt werden, erfolgt für die übrigen Grundstücke eine Überplanung mit Mischgebieten und zwar zur Straße Am Römerlager hin mit einer eher gewerblichen Ausrichtung (untergeordnet Einzelhandel), während die Grundstücke am Sandbochumer Weg Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe vorbehalten sind. Vorhandene Einzelhandelsbetriebe werden entsprechend den landesplanerischen Vorgaben auf ihren Bestand festgeschrieben, bei den Mischgebieten mit der Option, die vorhandenen Betriebe durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zu ersetzen.

Die Straße Am Römerlager ist aufgrund ihres bestehenden Querschnitts nicht leistungsfähig für die Erschließung des Einzelhandelsstandorts. Daher ist ein Umbau geplant. Die bestehenden Abbiegespuren in den Ostenhellweg sind zu schmal, um faktisch getrennte Aufstellflächen zu ermöglichen. Bei der Neuplanung werden regelkonforme Abbiegespuren vorgesehen.

In Verbindung mit der Neuerrichtung des Kaufland-Marktes ist eine neue Zufahrt zum Parkplatz von der Westseite des Grundstücks vorgesehen. Im Rahmen einer Anliegerversammlung im März 2018 wurde vorgebracht, dass aufgrund der neuen Kaufland-Einfahrt Rückstauungen bis auf den Ostenhellweg befürchtet werden. Diesem Hinweis folgend soll von Norden kommend eine zusätzliche Linksabbiegespur errichtet werden. Um alle Verkehrsbeziehungen östlich, westlich und südlich des Straßenzuges geordnet aufzunehmen ist zudem im Kurvenbereich der Straße Am Römerlager ein leistungsfähiger Kreisverkehr geplant.

Darüber hinaus wird ein regelkonformes Wegeangebot für Radfahrer und Fußgänger angeboten.

Im Bebauungsplan werden die Straßenverkehrsflächen entsprechend festgesetzt; die konkrete Straßenplanung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Aktueller Sachstand

Auf Basis der aktuellen Nutzungskonzeption wurde im Zeitraum vom 18. September bis einschließlich 16. Oktober 2017 eine Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt um deren Belange in Erfahrung zu bringen. Diese Behördenbeteiligung umfasste auch das Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Über die während dieser Zeit eingegangenen Anregungen und Bedenken ist nun zu entscheiden (siehe Anlage 4).

Wesentliche Änderungen aufgrund der o. g. Beteiligungen sind

- umfangreiche Festsetzungen zum Lärmschutz und zur Lärmvorsorge sowie
- nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in Bezug auf die L 736.

Mit dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf kann nunmehr die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Ausgelegt werden der Planentwurf, die Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Darüber hinaus werden Angaben gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

In der Anlage 5 befindet sich der Bebauungsplanentwurf, in der Anlage 6 der Entwurf der dazugehörigen Begründung und des Umweltberichts.