

Datum: 27.08.2018

Az.: 61 thi-na

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	25.09.2018
2.	Haupt- und Finanzausschuss	11.10.2018
3.	Rat der Stadt Bergkamen	11.10.2018

Betreff:

Bebauungsplan Nr. RT 96 "Rünthe-Ost";
hier:

1. Entscheidung über den Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
2. Entscheidung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen aus der Offenlegung des Bebauungsplanes
3. Beschluss der erneuten Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 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 über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu entscheiden. Die Stellungnahme der Verwaltung ist damit Bestandteil des Beschlusses über die vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
2. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt, über die fristgerecht im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu entscheiden. Die Stellungnahme der Verwaltung ist damit Bestandteil des Beschlusses über die vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
3. Der Rat der Stadt Bergkamen billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. RT 96 „Rünthe Ost“ und beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine erneute Offenlegung. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Sachdarstellung:

Planungsanlass und Festsetzungen

Im Sinne einer Überplanung des Einzelhandelsstandorts „An der Bummannsburg“ gemäß den landesplanerischen Vorgaben 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.

Auf Basis des jetzigen Geltungsbereichs hat der Rat der Stadt Bergkamen in seiner Sitzung am 17. Mai 2018 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. RT 96 „Rünthe Ost“ gefasst. Frühere Aufstellungsbeschlüsse, bei denen der Geltungsbereich deutlich größer war, sind durch diesen neuen Beschluss aufgehoben.

Während die großflächigen Einzelhandelsbetriebe An der Bummannsburg als zweckgebundene Sondergebiete festgesetzt werden, erfolgt für die übrigen Grundstücke eine Überplanung mit Mischgebieten und zwar zur Straße An der Bummannsburg 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 mit der Option, die vorhandenen Betriebe durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zu ersetzen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde bereits im September 2012 durchgeführt. Es fand eine Bürgerversammlung statt (vgl. Protokoll, **Anlage 1** der Vorlage), zudem gab es Einzelgespräche mit den Eigentümern im Plangebiet. Seinerzeit umfasste das Plangebiet auch noch die westlich an den heutigen Geltungsbereich anschließenden Flächen bis zur Industriestraße.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zwei Plankonzepte vorgestellt, 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 (heute An der Bummannsburg) 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 beiden Varianten war die geplante Querspange zwischen Industriestraße und der Straße An der Bummannsburg dargestellt.

Sowohl die Querspange als auch die geplante Festsetzung eines Möbelmarktstandorts im Bereich des Waldes sind nicht mehr Gegenstand der aktuellen Planung. Die vor allem bilateral zwischen Stadt und dem jeweiligen Grundstückseigentümern abgestimmten Festsetzungen für die Grundstücke sind mittlerweile zum Teil obsolet: Durch den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans NRW, der am 13. Juli 2013 in Kraft getreten und inzwischen im neuen Landesentwicklungsplan NRW aufgegangen ist, sind die Vorgaben der Landesplanung zum Umgang mit Einzelhandelsstandorten in nicht integrierter Lage deutlich verschärft worden. Gemäß Ziel 6.5-7 „Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel“ sind bei Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche Sortimente und Verkaufsflächen in der Regel auf den baurechtlichen Bestandsschutz zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Gemäß Ziel 6.5-8 „Einzelhandelsagglomerationen“ haben die Gemeinden zudem dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Alle Festsetzungen zum Einzelhandel mussten aus diesem Grund überarbeitet werden.

Die damals vorgestellten Plankonzepte wurden aufgegeben bzw. vollständig im Sinne aktueller landesplanerischer Vorgaben überarbeitet. Seinerzeit vorgebrachte Anregungen zum Erhalt des Waldes und zur Verkehrsplanung sowie die Abstimmung der Festsetzungen zum Einzelhandel sind damit hinfällig. Die vorgebrachten Stellungnahmen sowie der Vorschlag der Verwaltung zum Umgang mit diesen finden sich in der **Anlage 2** der Vorlage.

Abwägung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Stellungnahmen

Die Offenlegung des Bebauungsplanes fand vom 13. Juni bis einschließlich 13. Juli 2018 statt. Der Planentwurf wurde vor Ort von einer Bürgerin eingesehen.

Im Rahmen der Offenlegung sind verschiedene Stellungnahmen eingegangen. Die Vorschläge der Verwaltung zum Umgang mit den Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen finden sich in **Anlage 3** der Vorlage. Die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Vorschlag der Verwaltung zum Umgang mit diesen finden sich in der **Anlage 4** der Vorlage.

Insbesondere einige Behörden, aber auch Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit befassen sich mit den textlichen Festsetzungen zu den einzelnen Sondergebieten. Dabei wird gefordert, neben den jeweils zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch nicht zentrenrelevante Sortimente allgemein zuzulassen, um langfristig zum einen eine Reduzierung des Anteils zentrenrelevanter Sortimente zu erreichen, andererseits aber auch Entwicklungsmöglichkeiten für die Sondergebiete zu schaffen, andere (nicht zentrenrelevante) Sortimente als die vorhandenen anzusiedeln. Nicht zentrenrelevante Sortimente sollen bis zur maximalen Verkaufsflächenobergrenze zulässig sein.

Für das Sondergebiet SO 5 (Sonderpostenmarkt) wird gefordert, die einzelnen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente weiter in ihrer Verkaufsflächengröße zu

beschränken.

Einige Anregungen gehen über den Regelungsinhalt des Bebauungsplans hinaus. Sie sind daher ggf. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beachten, wie etwa das Thema Altlasten oder die weitere Erschließungsplanung.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen werden folgende inhaltliche Änderungen am Planentwurf selbst sowie an der Begründung und am Umweltbericht erforderlich:

- In allen Sondergebieten sind nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig bis zur maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze.
- Im SO 5 werden die nahversorgungs- u. zentrenrelevanten Sortimente entsprechend der Baugenehmigung in ihren zulässigen Verkaufsflächengrößen beschränkt.
- Die Festsetzungen zum Annexhandel in MI 1, MI 2 und MI 3 wird dahingehend ergänzt, dass dieser nur zulässig ist, wenn er in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem vor Ort produzierenden Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb steht und die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche diesem gegenüber untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf dabei nur unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen.

Zur Klarstellung werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Bei der festgesetzt Lärmschutzwand im östlichen Bereich des Sondergebiets 1 ändert sich die Höhenlage.
- Der in der Begründung unter dem Kapitel 7 Bodenbelastungen (S. 13, 3. Abs.) formulierte Satz, dass die vorliegende Baugrund- und Altlastenuntersuchung keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder ein Gefährdungspotenzial für Boden oder Grundwasser ermittelt hat, wird gestrichen. Stattdessen wird dort nur auf die vorliegenden Untersuchungen und die Genehmigungsverfahren für Abriss und Neubau des Kaufland-Marktes verwiesen.

Darüber hinaus werden folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

- Bei der Gliederung in Lärmpegelbereiche im Bebauungsplanentwurf unter II 1.4 Nr. 1 wird der Bezug von der „16. BlmSchV“ zur „DIN 18005“ geändert.
- Bei den Hinweisen im Bebauungsplan wird auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen oder schadstoffbelasteter Bodenmaterialien verwiesen.
- Bei der Beschreibung der Altlastenverdachtsfläche 11/456 in der Begründung (Kapitel 7 Bodenbelastungen) wird die Bezeichnung „Chemischreinigung“ durch „Chemische Reinigung“ ersetzt.
- Die Straßenbezeichnung „Am Römerlager“ wird durch „An der Bummannsburg“ ersetzt.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf befindet sich verkleinert in **Anlage 5** der Vorlage (das Original wird in der Sitzung aufgehängt), die städtebauliche Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf in **Anlage 6**. Die textlichen Änderungen sind zur besseren Lesbarkeit fett und kursiv dargestellt.

Erneute Offenlegung des Planentwurfs und beschränktes Beteiligungsverfahren

§ 4a Abs. 3 BauGB regelt, dass der Entwurf des Bebauungsplans erneut auszulegen und die Stellungnahmen entsprechend einzuholen sind, wenn der Entwurf nach den Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB, d. h. der Offenlegung geändert oder ergänzt wird. Es ist allerdings möglich, die Offenlegung dahingehend zu beschränken, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Dadurch kann sichergestellt werden, dass der Gesamt-Bebauungsplan, der die Beteiligungsverfahren

bereits durchlaufen hat und zu dem der Rat der Stadt Bergkamen auch bereits über die vorgebrachten Anregungen entschieden hat, nicht in Gänze zur Diskussion gestellt wird. Dies trifft insbesondere auf die Verkehrsflächen zu sowie auf die Abgrenzung der Baugebiete und Baufelder. Das bedeutet auch, dass gemäß § 33 Abs. 2 BauGB mit dem Umbau der Straße „An der Bumannsburg“ begonnen werden kann, da sich die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen nicht auf dieses Vorhaben auswirken.

Mit den Änderungen der Festsetzungen zum Einzelhandel sowie den Änderungen zur Klarstellung wird der Gesamtplan im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB geändert, so dass ein Verfahren wie oben angesprochen notwendig ist. Die Verwaltung schlägt daher vor, eine auf die Änderungen beschränkte erneute Beteiligung im Rahmen einer Offenlegung durchzuführen.

Erschließungsplanung

Der Bebauungsplan enthält keine Einzelheiten zur konkreten Ausbauplanung der Straße „An der Bumannsburg“. Es werden nur die Verkehrsflächen festgesetzt. Zum einen sind straßenrechtliche Regelungen nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Zum anderen müsste, wenn es Festsetzungen zur Erschließungsplanung im Bebauungsplan gäbe, für Änderungen in der Ausführung jeweils der Bebauungsplan geändert werden. Neben dem allgemeinen Aufwand und den Kosten würde dieses auch zu einer zeitlichen Verzögerung des Straßenbaus führen.

Die Anliegerstraße „An der Bumannsburg“, ehemals „Am Römerlager“, befindet sich sowohl oberflächlich als auch im Unterbau in einem sehr schlechten baulichen Zustand und ist nicht entsprechend ihrer Nutzung ausgebaut. So sind Abbiegestreifen im vorhandenen Zustand zu schmal, um faktisch getrennte Aufstellflächen für die Fahrzeuge zu ermöglichen. Die heutigen Anforderungen an eine Barrierefreiheit sind nicht erfüllt.

Es ist daher ein Komplettumbau mit verändertem Querschnitt vorgesehen. Die Ausbauplanung wurde den Anliegern am 12. März 2018 in einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die geäußerten Bedenken und Anregungen wurden, soweit möglich, in den Ausbauplan eingearbeitet.

Im Zuge der Offenlegung des Bebauungsplans wurden keine Anregungen oder Bedenken gegen die festgesetzte Straßenverkehrsfläche vorgebracht. Stellungnahmen zur Erschließungsplanung insgesamt haben zu keiner Änderung der Festsetzungen geführt. Insofern besteht für die festgesetzte Straßenverkehrsfläche unabhängig von der vorgesehenen erneuten Offenlegung Planrecht gemäß § 33 BauGB.

Die Bushaltestelle im Bebauungsplangebiet war seinerzeit nur als Provisorium auf dem Kaufland-Grundstück eingerichtet und entfällt mit der Neubebauung des Grundstücks. Außerdem kostet die Wendefahrt durch die Straße An der Bumannsburg Zeit, sodass nicht alle Netzanschlüsse jederzeit gewährleistet sind. Aus diesem Grund wird die Haltestelle an den Ostenhellweg (L 736) verlegt und in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger neu errichtet. Der Ausbau erfolgt barrierefrei, eine sichere Zuwegung ist durch entsprechende Ampelschaltung gewährleistet. Die Verbesserung der Fahrzeit und der Ausbaustandard der Haltestelle überwiegen deutlich den Nachteil, dass die Haltestelle aus dem Plangebiet heraus verlegt werden muss und damit zum Teil längere Fußwege entstehen.