

Bebauungsplan Nr. RT 96 „Rünthe-Ost“

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB – Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
<p>01 Die vorgesehene Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung im SO 3 ist wesentlich zu eng u. beschneidet die Möglichkeiten der Vermarktung der Immobilie zu Lasten meiner Mandanten unbillig. Bislang befindet sich das Grundstück meiner Mandanten nach den mir vorliegenden Informationen in einem planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Meinen Mandanten steht daher neben der derzeit dort bestandskräftig ausgeübten Einzelhandelsnutzung eine nach § 8 BauNVO weite Palette möglicher Nutzungen zur Verfügung.</p> <p>Durch die nunmehr vorgesehene Sondergebietsfestsetzung soll dagegen der vorhandene Bestand „eingefroren“ werden. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten über den derzeitigen Bestand hinaus werden meinen Mandanten damit vollständig abgeschnitten. Dies kann aber nicht das Ergebnis einer gerechten Abwägung der konfligierenden Belange gegeneinander u. untereinander sein. So führte bspw. das OVG NRW in einem Urteil vom 05.12.2017 (10 D 84/15. NE) im vergleichbarem wie folgt aus:</p> <p>„Während bei dem in der Praxis üblichen vollständigen oder tlw. Ausschluss von verschiedenen Formen des Einzelhandels in Misch- oder Gewerbegebieten dem Eigentümer regelmäßig eine Bandbreite möglicher Einzelhandelsnutzungen u./oder anderer Nutzungsarten verbleibt, legt der B-Plan mit der Sondergebietsfestsetzung die Nutzung des Grundstücks auf Dauer [Anmerkung des Unterzeichners: nur] eine einzige Nutzungsart fest. Die Annahme des Rates, einer derartigen Eingrenzung der Eigentümerbefugnisse sei entschädigungslos zulässig, weil in keine ausgeübte Nutzung eingegriffen werde, verkennet diesen besonderen Aspekt der Planung u. damit sogleich die</p>	<p>Für das Plangebiet besteht derzeit kein B-Plan. Insofern ist auch für das Grundstück planungsrechtlich kein Gewerbegebiet festgesetzt. Es ist heute schon nach § 34 Abs. 2 BauGB als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel einzustufen. Insofern findet durch die geplanten Festsetzungen keine Einschränkung möglicher Nutzungen statt, da die landesplanerischen Vorgaben zum großflächigen Einzelhandel in nicht integrierter Lage grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sind auch bei Vorhaben nach § 34 BauGB schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen. Es ergibt sich keine Änderung in B-Plan u. Begründung.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen entsprechen dem vorhandenen u. baurechtlich genehmigten Bestand.</p> <p>Der Forderung nach einer Zulassung nicht-zentrenrelevanter Sortimente kann gefolgt werden, da dieses grundsätzlich mit der Sondergebietsfestsetzung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO vereinbar ist, die Zweckbestimmung nicht konterkariert u. den landesplanerischen Vorgaben zur Überplanung von Bestandsstandorten entspricht.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, der B-Planentwurf wird entsprechend geändert, sodass in den Sondergebieten grundsätzlich nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind.</p>

Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
<p>Anforderungen, die an die Abwägung zu stellen sind. Dies gilt umso mehr, als die Antragsstellerin geschildert hat, dass der vorhandene Lebensmittel-Discountmarkt mit der genehmigten Verkaufsfläche mit ihrem modernen Marktkonzept nicht mehr übereinstimmen u. auf Dauer nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden könne, zumal sich – wovon auszugehen ist – der Trend zu größeren Verkaufsflächen im Lebensmittel-Einzelhandel fortsetze.“ Juris Rn. 37</p> <p>Diese Ausführungen sind auch auf die vorliegende Planung übertragbar, zumal das Mietverhältnis mit der Firma Deichmann (Schuhe) zwar relativ sicher erscheint, der Textilhändler (Takko) indes nicht zuletzt auch aufgrund der schon jetzt vorhandenen Verkaufsflächengröße als problematisch zu bewerten ist u. keinesfalls als sicher angenommen werden kann, dass dieser Mieter im Objekt bleibt. Sollte die Firma Takko nach Ablauf des Mietvertrages aber ausziehen, wären meine Mandanten darauf beschränkt, dort wiederum einen Textilliten zu etablieren, was gerade mit Blick auf die derzeit vorhandene Verkaufsfläche problematisch wäre. In der vorliegenden Form kann der B-Planentwurf somit nicht abwägungsgerecht als Satzung beschlossen werden.</p> <p>Zu fordern wäre aus Sicht meiner Mandanten zumindest, dass alternativ zu den beiden bestandskräftig genehmigten u. im Plangebiet vorhandenen Nutzungen auch großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen würde. Dies ist auch sowohl mit Blick auf § 1 Abs. 4 BauGB wie auch die besonderen Anforderungen einer Sondergebietsfestsetzung möglich. Namentlich führt das Ziel 6.5-7 des aktuellen LEP NRW aus, dass ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich möglich ist, so dass die diesseitige Anregung keinen Bedenken mit Blick auf die nach § 1 Abs. 4 BauGB zu fordernde Anpassung an die Ziele der Raumordnung begegnet. Darüber hinaus steht einer solchen Ergänzung der Festsetzung auch nicht entgegen, dass die Zweckbestimmung des Sondergebiets durch die Aufweitung des Kataloges der zulässigen Nutzungen verloren ginge. Tatsächlich handelt es sich hier um ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhan-</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
<p>del“ i. S. d. § 11 Abs. 3 BauGB. Diese Zweckbestimmung würde aber durch die Aufweitung des Spektrums der zulässigen Sortimente nicht beeinträchtigt; nach wie vor wäre allein großflächiger Einzelhandel dort zulässig.</p>	
<p>Zu überlegen ist allerdings auch, inwieweit es möglich wäre, meinen Mandanten weitere Nutzungsoptionen – bspw. durch die Etablierung von Nutzungen, die nichts mit dem Einzelhandel zu tun haben zu ermöglichen.</p>	<p>Die Zulassung weiterer Nutzungsoptionen ist nicht mit den Anforderungen einer SO-Festsetzung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO vereinbar. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>Mit Blick auf die generelle Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens ist darüber hinaus die Frage zu stellen u. im Rahmen der Abwägung auch zu beantworten, ob die vorliegende Planung zielführend u. ausreichend städtebaulich begründet ist. Dies vor dem Hintergrund, dass es sich bei der von Ihnen als Einzelhandelsagglomeration bezeichneten Nutzungsstruktur im Plangebiet letztendlich um den letzten funktionierenden Einzelhandelsstandort in Bergkamen handeln dürfte. Soweit ein Schutz zentraler Versorgungsbereiche mit der Bauleitplanung erreicht werden soll, ist zu berücksichtigen, dass es funktionierende zentrale Versorgungsbereiche mit attraktivem Einzelhandelsbesatz in Bergkamen im heutigen Zustand nicht geben dürfte u. aufgrund der baulichen Struktur im in Frage kommenden Bereich auch nicht damit zu rechnen ist, dass hier eine Revitalisierung stattfinden kann. Ob man dann aber die vage Möglichkeit einer Revitalisierung – so man sie denn überhaupt will – zum Anlass nehmen will, einen funktionierenden u. allseits als attraktiv anerkannten Einzelhandelsstandort auch noch zu beeinträchtigen u. dessen Schädigung in Kauf zu nehmen, erscheint durchaus zweifelhaft.</p>	<p>Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens ist die Überplanung des nicht integrierten Einzelhandelsstandorts gem. landesplanerischer Vorgaben u. zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) in Bergkamen sowie in den Nachbarstädten.</p> <p>Bergkamen verfügt über fünf ZVB, die im FNP dargestellt sind. Der Einzelhandelsbesatz ist sehr unterschiedlich; vielfach sind jedoch die Sortimente u. tlw. auch die Betriebe in den ZVB identisch zum Plangebiet. Um einen dauerhaften Erhalt der ZVB, die eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung bieten, zu sichern, ist eine Erweiterung des nicht integrierten Einzelhandelsstandorts unzulässig. Schützenswert sind zudem nicht allein die ZVB in Bergkamen, sondern auch in den Nachbarstädten.</p> <p>Darüber hinaus ist die verbrauchernahe Versorgung sicherzustellen. Im unmittelbaren Umfeld des Einzelhandelsstandorts An der Bumannsburg befinden sich aufgrund großer Gewerbegebäude nur wenige Verbraucher. Dazu ist die Versorgung in den Zentralen Versorgungsbereichen durch die Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet städtebaulich zielführend.</p> <p>An der Bauleitplanung wird daher festgehalten.</p>
<p>Soweit Sie darüber hinaus beabsichtigen, die vorhandenen Verkaufsflächen in den vorgesehenen Sondergebieten, namentlich insb. auch im SO 3, auf den vorhandenen Bestand einzufrieren, mag dies zwar den Vorgaben des Ziels 6.5-7 des LEP NRW entsprechen. Auch insoweit fragt sich aber, ob das Bauleitplanverfahren mit Blick auf die vorstehend bezeichneten Probleme der Einzelhandelsstruktur in</p>	<p>Wie oben dargestellt verfügt Bergkamen über fünf Zentrale Versorgungsbereiche u. auch in den Nachbarstädten sind Zentrale Versorgungsbereiche, die gegenüber dem nicht integrierten Einzelhandelsstandort einen Schutzstatus genießen.</p> <p>Der nicht integrierte Einzelhandelsstandort verfügt heute schon über Verkaufsflächen, die in ihrer Größe die Verkaufsflächen in den Zent-</p>

Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
<p>Bergkamen zielführend ist. Auch hier stellt sich somit wiederum die Frage, ob eine Schädigung der vorhandenen Struktur im Plangebiet tatsächlich in Kauf genommen werden soll, obwohl andererseits nicht mit einer Revitalisierung des weitgehend brachliegenden zentralen Versorgungsbereichs in Bergkamen zu rechnen ist. Gerade letzterer Aspekt würde es aber auch unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung ermöglichen, zumindest kleinere Verkaufsflächenerweiterungen zuzulassen. Namentlich heißt es hierzu in Ziel 6.5-7 des LEP NRW wörtlich wie folgt:</p> <p>„Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“</p> <p>Dies wäre hier aber der Fall, wenn den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zumindest moderate Erweiterungsoptionen durch entsprechende Verkaufsflächenfestsetzungen verblieben. Eine Beeinträchtigung, zumal eine wesentliche Beeinträchtigung, der ohnehin darniederliegenden zentralen Versorgungsbereiche würde hiermit sicher nicht einhergehen.</p>	<p>ralen Versorgungsbereichen überschreiten. Insofern soll hier keine weitere Flächenerweiterung stattfinden.</p> <p>Von einer Schädigung des Standorts ist jedoch nicht die Rede. Vielmehr wird mit der Festsetzung auch eine dauerhafte Sicherung verfolgt. Damit wird den Betrieben / Eigentümern Investitionssicherheit gegeben. Dass die Festschreibung des bauaufsichtsrechtlich genehmigten Bestands kein Investitionshemmnis darstellen muss, zeigt der Neubau des Einzelhandelsbetriebs Kaufland am Standort. Zudem soll durch die Optimierung der Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmer eine bessere u. sicherere Erreichbarkeit der einzelnen Betriebe bewirkt werden.</p> <p>Es ergibt sich keine Änderung in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Alles in allem regen wir daher für unsere Mandanten an, von der Bauleitplanung generell Abstand zu nehmen, zumal nicht ersichtlich ist, dass sich Ihre aus § 1 Abs. 3 BauGB folgende Planungsbefugnis hier tatsächlich zu einer strikten Planungspflicht mit dem Ziel der Anpassung an die Ziele der Raumordnung, namentlich insb. Ziel 6.5-7 des LEP NRW verdichtet hätte.</p> <p>Sollten Sie aber an der Planungsabsicht festhalten, wäre zumindest zu fordern, die vorgesehenen Festsetzungen entsprechend der diesseitigen Anregungen zu ergänzen, was das Erfordernis einer erneuten Offenlage des dann geänderten Planentwurfs mit sich brächte.</p>	<p>Die Bauleitplanung folgt der landesplanerischer Zielvorgabe gem. Ziel 6.5-8 LEP NRW. Insofern wird der Anregung, von der Bauleitplanung Abstand zu nehmen, nicht gefolgt.</p> <p>Zum Umgang mit den weiteren Anregungen s. o.</p>
<p>02 Wir sind in Sorge u. beunruhigt, was NICHT mehr im B-Plan steht! Alles für uns Relevante, Kritische wurde leider herausgenommen! Wir gehen jedoch davon aus, dass der B-Plan aus einem rechtskräftigen FNP entwickelt wurde!? Unseres Erachtens sollte dieser neben den Flächennutzungsarten auch Straßenführung u. verkehrsrechtliche</p>	<p>Der B-Plan ist aus dem FNP entwickelt, der am 02.07.2014 wirksam geworden ist.</p> <p>§ 9 Abs. 1 BauGB regelt, welche Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen im B-Plan getroffen werden können. Unter § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind hier Verkehrsflächen, allerdings nicht die Straßenpla-</p>

Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
Anbindungen enthalten!	<p>nung/-führung genannt. Die Möglichkeit für verkehrsrechtliche Festsetzungen gibt das Baugesetzbuch nicht her. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind derart dimensioniert, dass die Kundenströme nach dem aktuellen Stand der Technik bewältigt werden können. Für alle Verkehrsteilnehmer soll die Sicherheit erhöht werden. Dies ist heute insbesondere für die schwachen Verkehrsteilnehmer nicht ausreichend gegeben.</p> <p>Es ergibt sich keine Änderung in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Mischgebiete anstatt Erweiterung des Einzelhandels – zukünftig! Wir gehen davon aus, dass auch auf angrenzenden – zum relevanten Teil städtischen – Flächen siehe „Bumsfeld“ kein weiterer Einzelhandel entstehen wird! (Gerücht oder Realität: Erweiterung Aldi-Markt Rünthe???) Stattdessen ebenfalls Mischgebiet oder verträgliches Gewerbe!</p>	<p>Das angesprochene Grundstück befindet sich nicht (mehr) im Geltungsbereich des B-Plans.</p> <p>Nach den landesplanerischen Vorgaben ist eine Erweiterung des nicht integrierten Einzelhandelsstandorts nicht zulässig. Daher werden die Betriebe im Gebiet auf ihren Bestand beschränkt. Eine Erweiterung des Standortes auf angrenzende Flächen, hier das „Bumsfeld“ würde diesen Vorgaben widersprechen.</p> <p>Es ergibt sich keine Änderung in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Bushaltestellen am Ostenhellweg: Wir gehen selbstverständlich davon aus, dass ein optimales Sicherheitskonzept vorliegt u. in Gänze umgesetzt wird, um Passanten, insbesondere Schul-Kindern, Senioren u. Handicap-Personen einen sicheren Übergang auf der L 736/ Ostenhellweg zu gewährleisten! Die heutige Ampelanlage ist völlig unzureichend u. deplaziert!</p>	<p>Der Bau der Haltestellen am Ostenhellweg erfolgt gemäß den rechtlichen Vorgaben u. in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger Straßen.NRW.</p> <p>Der Sicherheit der schwachen Verkehrsteilnehmer wird im Gegensatz zur Bestandssituation besonders Rechnung getragen. Ausbauqualität u. verkehrslenkende Maßnahmen sind nach § 9 BauGB nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Es ergibt sich keine Änderung in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>03 Auch ich gehe davon aus, dass der B-Plan aus einem rechtskräftigen FNP entwickelt wurde! Neben den Flächennutzungsarten sollten m. E. ebenfalls Straßenführung u. verkehrsrechtliche Anbindungen enthalten sein! Leider wurden diese sämtlichen – kritischen – Anteile aus dem B-Plan herausgenommen, die mich jedoch sehr beschäftigen u. z. T. beängstigen!</p>	<p>Der B-Plan ist aus dem FNP entwickelt, der am 02.07.2014 wirksam geworden ist.</p> <p>§ 9 Abs. 1 BauGB regelt, welche Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen im B-Plan getroffen werden können. Unter § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind hier Verkehrsflächen, allerdings nicht die Straßenplanung/-führung genannt. Die Möglichkeit für verkehrsrechtliche Festsetzungen gibt das Baugesetzbuch nicht her.</p>

Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
<p>Zudem verweise ich auf meine Briefe von 05.2015, 04. u. 06.2018 „...Von dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches in B....und der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung durch Festsetzung...“ u. somit vom B-Plan bin ich die einzig wirklich – stark – Betroffene, wenn wir mal ehrlich sind. Durch Herausnahme des „Bumsfeld“ hält sich die Stadt sämtliche Optionen offen. Setzt mich jedoch fest!</p> <p>Meine Forderung ist: Sämtliche freien Flächen gleich zu behandeln! Dies bedeutet: Auf Bumsfeld nur Mischgebiets-verträgliche Unternehmen ansiedeln zu lassen! Insbesondere wenig zusätzlichen Verkehr für Sandbochumer Weg! → Schutz meiner beruflichen Existenz!</p>	<p>Es ergibt sich keine Änderung in B-Plan u. Begründung.</p> <p>Das angesprochene Grundstück befindet sich nicht (mehr) im Geltungsbereich des B-Plans.</p> <p>Nach den landesplanerischen Vorgaben ist eine Erweiterung des nicht integrierten Einzelhandelsstandorts nicht zulässig. Eine Erweiterung des Standortes auf angrenzende Flächen, hier das „Bumsfeld“ würde diesen Vorgaben widersprechen. Zudem ist diese Fläche im wirksamen FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt.</p> <p>Es ergibt sich keine Änderung in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Nach juristischer Prüfung beim WLVB ist die Unterteilung des „Mischgebietes“ von 1-4 eine Besonderheit in diesem Fall. Somit bin ich grundsätzlich u. mit der Zuordnung Mischgebiet u. 1 für mein betroffenes Grundstück noch nicht einverstanden u. bitte um nochmalige Klärung! Vor einem Ratsbeschluss!</p>	<p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im B-Plan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können auch nur bestimmte Arten von Anlagen geregelt werden. Im Plangebiet wurde von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht u. aus städtebaulichen Gründen wurden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen in allen Mischgebieten erfolgte, weil diese Nutzung nicht verträglich mit dem heutigen Bestand u. der verkehrlichen Erschließung ist. Einzelhandelsbetriebe werden grundsätzlich ausgeschlossen, um über den Bestand hinaus den nicht integrierten Einzelhandelsstandort nicht weiter zu stärken.</p> <p>Die Festsetzungen können sich nach § 1 Abs. 8 BauNVO auf Teile des Baugebietes beschränken. Eine Unterteilung in verschiedene Mischgebiete ergibt sich dabei aus dem Erfordernis, für Teilbereiche unterschiedliche Nutzungsarten auszuschließen. So werden vorhandene Einzelhandelsbetriebe in den Mischgebieten als zulässige Fremdkörper festgesetzt, um sie in ihrem Bestand zu sichern. Im Mischgebiet entlang Sandbochumer Weges werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, weil sie nicht verträglich mit dem Bestand sind. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten u. Einzelhandel erfolgt auch deshalb, um kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erzeugen.</p>

Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
<p>Und auch wenn ich als massiv-multiple Betroffene misstrauisch bin u. bleibe, möchte ich Folgendes erklären: Herzlichen Dank an die zuständige Abteilung bzw. an die Mitarbeitenden: Für die ausführlichen Gespräche u. Fachlichkeit mit einer gestressten Bürgerin in den vergangenen Tagen, Wochen, Monaten u. Jahren!</p>	<p>gen. Die Mischgebietsfestsetzungen bieten die größten Nutzungsmöglichkeiten für die jeweiligen Grundstücke, weil dort sowohl Wohnen als auch gewerbliche Nutzungen möglich sind. Lediglich der Einzelhandel wurde ausgeschlossen oder beschränkt u. in Teilen erfolgt ein Ausschluss von Vergnügungsstätten. Es ergibt sich keine Änderung in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>04 Der B-Planentwurf lässt im Hinblick auf seine Festsetzungen entsprechend den Ausführungen in der Begründung zu Ziffer 4 ausdrücklich die konkrete Straßenplanung außen vor. Sie ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Im B-Plan werden lediglich die Straßenverkehrsflächen entsprechend festgesetzt. Damit offenbart sich ein erhebliches Abwägungsdefizit, welches zur Unwirksamkeit des Planes führt. Dies gilt insbesondere, wenn man in den Blick nimmt, wie seitens der Stadt Bergkamen die konkrete Straßenplanung gelegentlich einer Anliegerversammlung am 12.03.2018 vorgestellt worden ist.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 BauGB regelt, welche Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen im B-Plan getroffen werden können. Unter § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind hier Verkehrsflächen, allerdings nicht die Straßenführung genannt. Die Möglichkeit für verkehrsrechtliche Festsetzungen gibt das Baugesetzbuch nicht her. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind derart dimensioniert, dass die Kundenströme nach dem aktuellen Stand der Technik bewältigt werden können. Für alle Verkehrsteilnehmer soll die Sicherheit erhöht werden. Dies ist heute insbesondere für die schwachen Verkehrsteilnehmer nicht ausreichend gegeben. Die Straßenplanung wurde auf der genannten Veranstaltung als einer von drei Teilen (neben dem B-Plan u. dem Bauvorhaben Kaufland) separat vorgestellt. Es wurde in diesem Zusammenhang dargelegt, dass sie parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt, jedoch nicht Gegenstand dieses ist. Es ergibt sich keine Änderung in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Die Verlagerung der Hauptzufahrt zum Parkplatz des neu zu errichtenden Kaufland-Warenhauses liegt nunmehr nicht mehr südlich des Kauflandgrundstücks, sondern westlich des Kauflandgrundstücks. Damit wird der weit überwiegende Teil aller Verkehre in das Plangebiet im Unterschied zur bisherigen Verkehrsführung abgefangen u.</p>	<p>Das Grundstück des Kaufland-Warenhauses grenzt östlich u. nördlich an die Straße An der Bumannsburg (bisher Am Römerlager) an. Verkehrsrechtliche u. städtebauliche Gründe sprechen nicht gegen eine zusätzliche Ein- u. Ausfahrt vom Grundstück nach Westen. Vielmehr werden Umwegverkehre vermieden. Die Grundstücke u.</p>

Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
<p>der gesamte südlich Teil des Plangebietes faktisch vom Zielverkehr für das gesamte Plangebiet abgeschnitten.</p> <p>Das bisher gegebene „Miteinander“ der Gewerbetreibenden u. Grundstückseigentümer vor Ort wird insoweit einseitig zur Optimierung nur eines Grundstückseigentümers verändert.</p>	<p>Einzelhandelsbetriebe südlich der Straße An der Bumannsburg haben ihre Zufahrten sogar auf ganzer Grundstücksbreite zur Straße hin. Es wird im B-Plan lediglich zur Sicherung geordneter Verkehrsverhältnisse entlang des nordöstlichen Teils der Straße An der Bumannsburg ein Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt festgesetzt. Die Zufahrt selbst wird nicht festgesetzt.</p> <p>Mögliche wirtschaftliche Gründe, die gegen eine zweite Ausfahrt nach Westen sprechen, sind nicht Regelungsgegenstand des B-Plans.</p> <p>Es ergibt sich keine Änderung in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Diese Veränderung wird zudem noch verstärkt durch die Verlagerung der Haltestelle für den ÖPNV aus dem südlichen Bereich der Straße Am Römerlager an die Straße Ostenhellweg.</p>	<p>Die Haltestelle für den ÖPNV befand sich bisher auf privatem Grundstück der Firma Kaufland. Verbunden mit der Neuplanung konnte diese Haltestelle nicht beibehalten werden. Die Anschlusszeiten im ÖPNV-Netz insgesamt machen es zudem erforderlich, künftig auf die bisherige Schleifenfahrt durch die Straße An der Bumannsburg zu verzichten. Daher wird die Haltestelle an den Ostenhellweg verlegt.</p> <p>Der Sicherheit der schwachen Verkehrsteilnehmer und der Barrierefreiheit wird im Gegensatz zur Bestandssituation besonders Rechnung getragen, insbesondere durch die sichere Führung des Fußgänger- und Radverkehrs im Gebiet und zu den neuen Haltestellen hin. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind derart dimensioniert, dass die Kundenströme nach dem aktuellen Stand der Technik bewältigt werden können.</p>
<p>Verbunden sein wird die Veränderung der Verkehrsführung zudem, das lässt sich ebenfalls nicht den Planunterlagen entnehmen, sondern nur dem in der v. g. Anliegerversammlung verteilten Erschließungsplan, mit einer Verlegung des Eingangsbereichs des Kaufland-Warenhauses nach Norden, wodurch ebenfalls die große Entfernung zu den südlich der Straße Am Römerlager gelegenen Gewerbeeinheiten verstärkt wird.</p>	<p>Das Bauvorhaben Kaufland u. die Lage des Eingangs ist nicht Gegenstand des B-Plans. Der B-Plan gibt lediglich Art u. Maß der baulichen Nutzung sowie Sortimente u. Verkaufsflächen für das Grundstück vor.</p> <p>Es liegen keine städtebaulichen oder sonstigen Gründe vor, die einer Verschiebung des Kaufland-Eingangs nach Norden entgegenstehen.</p> <p>Es ergibt sich keine Änderung in B-Plan u. Begründung.</p>

Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
<p>Der Erschließungsplan lässt darüber hinausgehend erkennen, dass mit Blick auf den direkt gegenüber der dort vorgesehenen Einfahrt für das Kaufland-Warenhaus gelegenen Anlieferzufahrt für den Elektrogroßmarkt Berlet sowohl ein Unfallschwerpunkt überflüssigerweise geschaffen wird als auch ein Verkehrsknotenpunkt, der für Rückstau sorgen wird, zumal der Schwerlastanlieferverkehr wieder rückwärts auf die Straße Am Römerlager setzen muss, da eine ausreichende Wendemöglichkeit nicht gegeben ist.</p>	<p>Die Straßenplanung/-führung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des B-Plans. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind allerdings derart dimensioniert, dass die Kundenströme nach dem aktuellen Stand der Technik bewältigt werden können.</p> <p>Es ergibt sich keine Änderung in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Nicht nachvollzogen werden kann auch die erheblich kostenträchtige u. schon in der Begründung des B-Plans angekündigte Schaffung eines Kreisverkehrs, obwohl faktisch dort lediglich die Straße Am Römerlager eine Kurve macht u. überhaupt kein Kreuzungsbereich vorliegt.</p> <p>All die vorstehend dargestellten Gesichtspunkte machen deutlich, dass mit der Ausblendung der konkreten Straßenplanung im Rahmen der Festsetzungen der Planentwurf an einem erheblichen Defizit leidet.</p>	<p>Die Straßenplanung/-führung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des B-Plans. Der Kreisverkehr dient Fahrzeugen, die von den Grundstücken auf der Westseite ausfahren als funktionsfähig und sichere Wendemöglichkeit.</p> <p>Es ergibt sich keine Änderung in B-Plan u. Begründung.</p>
<p>Insg. ist bedauerlicherweise festzustellen, dass die gesamte Planung ausschließlich darauf ausgerichtet ist, die Interessen des Kaufland-Warenhaus Betreibers optimal umzusetzen, ohne die Interessen des Elektrofachmarkts Berlet zu vernachlässigen. Alle übrigen südlich der Straße Am Römerlager gelegenen Flächen interessieren nicht.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen im Hinblick auf die Sortimentsbeschränkungen für diese Grundstücke bzw. Objekte im Hinblick auf die vermeintliche Zentrumsrelevanz werden konterkariert durch die zulässigen Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Sortimente für das Kaufland-Warenhaus.</p>	<p>Alle Einzelhandelsbetriebe – auch das Kaufland-Warenhaus – werden festgeschrieben auf die vorhandenen u. baurechtlich genehmigten Sortimente u. Verkaufsflächen. Ergänzend dazu sollen nunmehr in Abwägung der während der Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein (s. o.). Die maximale Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente liegt dabei für das Kaufland-Warenhaus in gleicher Größenordnung wie in den anderen Sondergebieten. Es ist hier – auch gemessen an der Gesamtverkaufsfläche des Kaufland-Marktes – nicht übermäßig viel Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zulässig.</p> <p>Eine Änderung des B-Plans ergibt sich lediglich hinsichtlich der Zulässigkeit nicht zentrenrelevanter Sortimente.</p>
<p>Herhalten sollen die Eigentümer der südlich der Straße Am Römerlager gelegenen Grundstücke nur als willkommene Verpflichtete für die Kosten des Umbaus der Straße Am Römerlager auf der Grundlage des KAG NRW i. V. m. er Straßenbaubeitragssatzung der Stadt</p>	<p>Die Straßenplanung/-führung ist ebenso wenig Gegenstand der Festsetzungen des B-Plans wie die Beurteilung, wie sanierungsbedürftig die Straße ist. Auch Kosten werden hier nicht geregelt.</p> <p>Es ergibt sich keine Änderung in B-Plan u. Begründung.</p>

Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
<p>Bergkamen. Denn zumindest das südlich gelegene Teilstück der Straße Am Römerlager ist lediglich sanierungsbedürftig im Bereich der Anlieferung für das Kaufland-Warenhaus, welches i. Ü. die Straße Am Römerlager einzig mit Schwerlastverkehren belastet. Alle anderen Anlieger südlich der Straße Am Römerlager werden mit Lkw mit einem zulässigen Gesamtgewicht von max. 7,5 t beschickt.</p>	
<p>Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Gesamtplanung eben nicht ausgewogen ist, sondern ersichtlich erheblich durch die Verkehrsführung beeinflusst eine Benachteiligung sämtlicher im südlichen Bereich des Plangebietes gelegener Grundstückseigentümer/Gewerbetreibenden mit sich bringt.</p>	